



bshf

**DIREITO À TERRA E HABITAÇÃO:
*LAND AND HOUSING RIGHTS:***

**UMA EXPERIÊNCIA NO RIO DE JANEIRO
*AN EXPERIENCE IN RIO DE JANEIRO***

**FUNDAÇÃO
BENTO
RUBIÃO**



SEGUNDA EDIÇÃO | SECOND EDITION

Novembro de 2007 | *November 2007*

Detalhes da publicação | *Publication details*

ISBN

Copyright

Publicado por | *Published by*



Apoio | *Supported by*

Texto e organização | *Text and coordination*

Equipe | *Team*

Texto das entrevistas | *Text of the interviews*

Revisão (português) | *Revision (portuguese)*

Tradução | *Translation*

Programação visual | *Design and layout*

Impresso por | *Printed by*

978-1-901742-04-6

Fundação de Direitos Humanos Bento Rubião

Fundação de Direitos Humanos Bento Rubião

Av. Beira Mar 216 / 701

Castelo | CEP 20021-060

Rio de Janeiro | RJ | Brasil

Tel.: (5521) 2262 3406

Email: cddhbr@bentorubiao.org.br

Website: www.bentorubiao.org.br

Building and Social Housing Foundation

Memorial Square | Coalville

Leicestershire | LE67 3TU

United Kingdom

Tel.: +44(0)1530 51044

Email: bshf@bshf.org

Website: www.bshf.org

Misereor | Website: www.misereor.de

Oxfam Novib | Website: www.oxfamnovib.nl

Ricardo de Gouvêa Corrêa

Alexandre Correia de Oliveira, Eliana Athayde, Maria Amélia Franklin de Aquino, Marluce Brandão, Sandra Kokudai, Priscila Soares, Regina Pimenta e Valério Silva

Marcelo Pinto

Ângela Dias

Silvia Guimarães Yafai

Metara Comunicação | www.estudiometara.com.br

Zit Gráfica e Editora

APRESENTAÇÃO

O trabalho pioneiro da Fundação de Direitos Humanos Bento Rubião (FBR), através de seu Programa Terra e Habitação, já beneficiou milhares de famílias de baixa renda no Rio de Janeiro, trabalhando para assegurar-lhes a segurança na posse da terra e uma moradia digna, como também desempenhando um papel fundamental na luta nacional pela reforma urbana.

Este relevante programa foi reconhecido como finalista pelo Prêmio Mundial Habitat de 2005, recebendo o segundo lugar entre os projetos do hemisfério sul.

O programa atua em duas vertentes: O Projeto Direito à Terra lida com as temáticas da segurança na posse, do acesso à terra e da regularização fundiária-urbanística; o Projeto Direito à Habitação trabalha no desenvolvimento de processos de produção habitacional alternativos para a população de renda mais baixa.

Segunda de duas publicações destacando os pontos-chaves do Programa Terra e Habitação, este volume enfoca o Projeto Direito à Habitação, que envolve a construção de moradias através da ajuda mútua, da auto-gestão e da criação de cooperativas.

Através deste projeto, assistência técnica é disponibilizada para as Cooperativas Habitacionais pela equipe interdisciplinar da Fundação e a terra é mantida como propriedade coletiva pela comunidade. As unidades habitacionais produzidas possuem alta qualidade a um custo significativamente mais baixo do que os obtidos por processos convencionais e os moradores realizam seus pagamentos para um fundo rotativo, que é então utilizado para o apoio a experiências semelhantes em outras comunidades.

O trabalho da Fundação envolve empoderamento e ação direta: moradia e acesso à terra são meios também para outros fins, e as prioridades incluem organização comunitária, o fortalecimento de redes sociais populares e a conquista de soluções coletivas para problemas comuns.

Além da mobilizar e empoderar comunidades para melhorarem suas condições de vida, a FBR também tem trabalhado com sucesso para influenciar políticas públicas tanto a nível local quanto nacional. O testemunho de moradores apresentados neste livro atestam o firme compromisso da equipe da FBR, assim como o tremendo impacto de seu trabalho até o momento.

Silvia Guimarães Yafaj | BSHF

FOREWORD

The pioneering work of the Bento Rubião Foundation (FBR) through its Land and Housing Programme has benefited thousands of low-income families in Rio de Janeiro, working to ensure access to secure land tenure and decent housing and playing a key role in the national struggle for urban reform in Brazilian cities.

This outstanding programme was recognised as a finalist in the 2005 World Habitat Awards competition, receiving second place amongst the projects from the global South.

The programme acts on two fronts: the Right to Land project deals with issues of land tenure and urban regularisation, and the Right to Housing project works to develop alternative housing approaches for low-income families.

The second of two publications outlining the key features of FBR's Land and Housing Programme, this volume focuses on the organisation's Right to Housing project, which involves housing construction through mutual aid, self-management and the formation of cooperatives.

Through the project, technical assistance is provided to housing cooperatives by the Foundation's interdisciplinary team and land is kept in collective ownership for the community. The cost of housing is higher in quality and significantly lower in cost than conventional housing for low-income families and residents make payments into a Revolving Fund, which is then used to support similar experiences in other communities.

The work of FBR involves empowerment and direct action: housing and access to land are a means to an end, and priorities include community organisation, the strengthening of social networks and the achievement of collective solutions to common problems.

In addition to mobilising and empowering communities to improve their living conditions, FBR is also working successfully to influence both local and national government policy. The testimonies of residents contained in this book attest to the unwavering commitment of the FBR team, as well as the tremendous impact of their work to date.

Silvia Guimarães Yafaj | BSHF



SUMÁRIO

Apresentação	3
1. Contexto	8
2. Objetivos do projeto	16
3. Histórico	24
4. Metodologia	54
5. Impacto e resultados	86
6. Conclusão	100

 CONTENTS

<i>Foreword</i>	3
<i>1. Context</i>	9
<i>2. Project objectives</i>	17
<i>3. History</i>	25
<i>4. Methodology</i>	55
<i>5. Impacts and results</i>	87
<i>6. Conclusion</i>	101

A ARQUITETURA COMO CONSTRUIR PORTAS,
DE ABRIR; OU COMO CONSTRUIR O ABERTO;
CONSTRUIR NÃO COMO ILHAR E PRENDER,
NEM CONSTRUIR COMO FECHAR SECRETOS;
CONSTRUIR PORTAS ABERTAS, EM PORTAS;
CASAS EXCLUSIVAMENTE PORTAS E TETOS.

João Cabral de Melo Neto (Educação pela Pedra, 1966)

Este livro é dedicado ao arquiteto uruguaio Leonardo Pessina, Sabiá do Sertão¹, que trouxe a semente do Cooperativismo Habitacional do Uruguai para o Brasil.

¹ Sábina do Sertão é uma ave existente no Brasil, no Uruguai e em outros países do continente, sendo também conhecido como um "pássaro dispersor". São classificados como "pássaros dispersores" aqueles que transportam e dispersam sementes de um local para outro.

ARCHITECTURE AS CONSTRUCTING DOORS,
TO OPEN; OR AS CONSTRUCTING THE OPENNESS;
TO CONSTRUCT, NOT TO ISOLATE AND ENCLOSE,
NOR TO CONSTRUCT AS TO SHUT UP SECRETS;
TO CONSTRUCT OPEN DOORS, IN DOORS;
HOUSES EXCLUSIVELY DOORS AND CEILING.

João Cabral de Melo Neto (Educação pela Pedra, 1966)

This book is dedicated to the Uruguayan architect Leonardo Pessina, Sabiá do Sertão¹, who brought the seeds of the Housing Cooperatives from Uruguay to Brazil.

¹ Sabiá do Sertão is a South American native bird. It's also known as a "dispersive bird", which is classified as a bird that flies from one place to another carrying and dispersing seeds.

1. CONTEXTO

¹ Um salário mínimo equivale a aproximadamente U\$210 em julho de 2007.

² Ver "Déficit Habitacional no Brasil" – Fundação João Pinheiro/ Centro de Estatística e Informações – Belo Horizonte, 2004.

³ Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

⁴ O Ministério da Cidades, criado pelo governo Lula em 2003, vem empreendendo esforços no sentido de relacionar proporcionalmente a alocação de recursos e a participação no déficit habitacional pelas variadas faixas de renda da população. Apesar das conquistas obtidas neste sentido, o maior e mais justo acesso aos recursos pelas faixas de renda mais baixas foi alcançado através de financiamentos individuais para reforma, melhoria ou reconstrução habitacional, o que requer um estudo específico para que se possa aferir seu real impacto sobre a redução do déficit habitacional quantitativo e principalmente qualitativo.

⁵ Além de discriminatória, esta "política" de disponibilizar moradias de pior qualidade para os pobres, adotada sob a argumentação da economia de recursos, é exatamente pouco eficaz neste campo. Dada à baixa qualidade construtiva, a durabilidade dos conjuntos produzidos é pequena, levando à necessidade de reposição do estoque a médio e mesmo curto prazo, gerando portanto desperdício de recursos quando se considera a variável tempo na avaliação "custo – benefício".

⁶ Melhor seria dizer pela "ausência de conceito urbanístico".

A produção de moradias populares no Brasil desenvolve-se há décadas em duas vertentes paralelas: a produção realizada por órgãos governamentais e a realizada pela própria população, através da autoconstrução. A primeira vertente apresenta baixo impacto quantitativo frente à demanda da população com renda mensal entre 0 e 5 salários mínimos.¹ Sabe-se que noventa por cento do déficit de moradias no país, estimado em cerca de 7 milhões de unidades, concentra-se nesta faixa de renda². Em contradição com este fato, a maior parte dos recursos aplicados pela principal fonte financiadora de habitação no país, o FGTS³, vêm sendo historicamente alocados nas faixas de renda superiores⁴.

Do ponto de vista qualitativo, a produção financiada pelos poderes públicos, sempre com as exceções que confirmam a regra, também apresenta resultados insatisfatórios. A má qualidade construtiva e um desenho arquitetônico-urbanístico precário são suas características costumazes⁵. Observam-se conjuntos equivocados em vários aspectos: 1º) na escala, de centenas e às vezes milhares de unidades; 2º) no "conceito" urbanístico⁶, com empreendimentos localizados fora da malha urbana e/ ou em locais desvitalizados das cidades, constituindo-se em guetos desconectados da mesma, com ausência e/ ou precariedade de serviços e equipamentos urbanos; 3º) como decorrência do item anterior, há equívocos também na perspectiva da inclusão sócio-econômica, pela distância em que se apresentam das oportunidades de emprego, renda e bens culturais, submetendo as populações a um "apartheid", além de físico-urbanístico, também cultural, social e econômico.

1. CONTEXT

For decades, the supply of social housing in Brazil has developed along two parallel approaches: the production of housing by government bodies and that carried out by the people themselves by means of self-building. The first approach has had a low quantitative impact in the face of the demand from the population earning 0–5 times the minimum monthly wage¹. Ninety percent of the country's housing deficit, estimated at about seven million units, is concentrated in this income group². Paradoxically, the majority of the resources provided by the country's main source of housing finance, the FGTS³, have historically been allocated to the higher income groups⁴.

From a qualitative perspective, despite some exceptions, government-funded housing supply has produced unsatisfactory results, being widely characterised by low-quality design and construction⁵. Errors have been made in several respects: (i) in terms of scale – involving hundreds and, in places, thousands of units; (ii) in terms of urban 'concept'⁶, with projects located outside the main conurbations and/or in run-down parts of the cities, resulting in disconnected ghettos with a lack of adequate infrastructure and services; (iii) as a consequence of (ii), errors have been made from the perspective of socio-economic inclusion, due to the distance from employment and income opportunities as well as cultural facilities,



¹ The minimum monthly wage is equivalent to approximately US\$ 210, as of July 2007.

² See "Déficit Habitacional no Brasil," published by the João Pinheiro Foundation / Centre for Statistics and Information, Belo Horizonte, 2004.

³ The 'Fundo de Garantia por Tempo de Serviço' time-in-service guarantee fund.

⁴ The Ministry of Cities, created by the Lula government in 2003, has taken steps to make a proportional link between the allocation of resources and participation in the housing deficit across the various income levels of the population. Despite achieving some results in this respect, the widest and most just access to resources by the lowest income groups was achieved through individual financing for housing renovation, improvement or reconstruction. This would require a specific study in order to assess its real impact on reducing the housing deficit in quantitative and especially qualitative terms.

⁵ In addition to being discriminatory, this 'policy' of providing lower quality housing for the poor, adopted on the grounds of reduced spending, is inefficient in this very aspect. Given the low quality of construction, the durability of the complexes built is limited, leading to a need to replace the stock in the medium or even the short term, thus generating a waste of resources when the time variable is taken into consideration in the 'cost-benefit' analysis.

⁶ Or rather, the 'absence of an urban concept'.



Não se pode deixar de destacar também que a lógica da produção governamental tem sido direcionada em benefício de empresas de construção privadas. A construção de moradias no Brasil foi, ao longo de décadas, deixada sob a responsabilidade do setor privado lucrativo, ao contrário de outros países, onde a faixa da população de baixa renda é atendida por agentes de interesse público não lucrativo, sejam eles órgãos governamentais, ongs, sindicatos ou cooperativas. Essa "reserva" de mercado para as construtoras acabou indicando que a lógica, ao invés de ser a do atendimento da população pobre, passasse a ser a do interesse destas empresas, basicamente de lucro, pouco orientada pelo mercado e a livre concorrência. Tais empresas acessam recursos públicos sem maiores preocupações com a demanda e os aplicam sem nenhum risco, já que a responsabilidade e eventual ônus com a ausência de retorno dos financiamentos ficam com o próprio ente público.

Numa segunda vertente, temos a produção realizada pela própria população⁷. Tomando como exemplo a cidade do Rio de Janeiro e considerados apenas os dados oficiais, teremos mais de 250 mil moradias em favelas, produzidas sem financiamento público, sem assessoria técnica e localizadas em terrenos de risco, não infra-estruturados e não legalizados. Estes dados, se por um lado demonstram a exclusão desta população do sistema formal de produção e distribuição de moradias, por outro também evidenciam sua capacidade de empreendimento e gestão, dada a expressiva quantidade de unidades construídas, num contexto de enormes adversidades. Esta força não pode, contudo, ser pura e simplesmente legitimada, como o vêm fazendo alguns gestores públicos. Estes defendem que a população é capaz de produzir sua habitação, cabendo ao Estado apenas a implantação de infra-estrutura nos bairros e assentamentos produzidos⁷. Sendo a moradia um "produto" complexo, que requer planejamento de sua produção, inserção urbana, alocação de recursos econômicos elevados, regulação jurídica e parcerias institucionais à altura desta complexidade, torna-se insubstituível o papel do Estado neste provimento, ainda que guiado por uma lógica de parcerias, participação e controle social.

⁷ Uma visão deste tipo levou a prefeitura do Rio de Janeiro, há mais de uma década, a se concentrar quase que exclusivamente no programa Favela Bairro, um projeto de urbanização de favelas, isentando-se de uma política consistente de produção de novas unidades.

subjecting the low-income population to cultural, social and economic apartheid in addition to physical/urban deprivation.

It is also important to emphasise that government housing supply has been directed to the benefit of private contractors. For decades, housing construction in Brazil has been left in the hands of the private sector, as opposed to other countries where the low-income population is attended to by non-profit making agents of public interest, be they government bodies, NGOs, unions or cooperatives. This 'reservation' of the market for private contractors has led to a focus on corporate interests and profits rather than on addressing the needs of the low-income population. This form of housing production has also very little to do with the logic of competition and the free market: such companies are able to access public funds without having to worry about demand, and apply them without any risk, as the ultimate responsibility remains with the public agencies themselves.

On the other hand, along the second parallel approach is the production of housing by the people themselves. Taking the city of Rio de Janeiro as an example, and considering just the official figures, there are currently more than 250,000 informal settlements, or 'favelas', in the city, built without public finance or technical assistance, located in high-risk areas and lacking in physical infrastructure and security of tenure. If these facts demonstrate, on the one hand, the exclusion of these communities from the formal system of housing production and distribution they also, on the other hand, demonstrate their entrepreneurial and managerial abilities, given the startling quantity of units built under conditions of enormous adversity. This capacity cannot, however, be purely and simply legitimised, as some politicians and public managers have been trying to do, arguing that the population is capable of building its own housing and reducing the role of the state to simply providing infrastructure within existing settlements⁷. A dwelling is a complex 'product' that requires planning, urban insertion, the allocation of considerable economic resources, legal regulation and institutional partnerships. There is therefore no substitute for the role of the state in this matter, even if it is guided by a logic of partnership, participation and social control.

⁷ A vision of this kind is what led to the local government of Rio de Janeiro focusing, for the last decade, on the 'Favela Bairro' urban/slum upgrading programme, without a consistent policy for the supply of new housing units.

As "MENINAS" COOPERADAS

Após uma vida inteira vivendo "de aluguel", consumindo grande parte de seus salários, as amigas Ilda dos Santos Cordeiro, 75 anos, e Lourdes Pedro Carbone, 73, sentem que falta muito pouco para a conquista da tão sonhada casa própria.

As trajetórias de Ilda e Lourdes são exemplares daquilo que a coordenadora Maria Amélia de Aquino considera "uma das maiores contribuições" do projeto Direito à Habitação: a possibilidade de fazer com que as pessoas, "ao construírem coletivamente a própria casa, passem a enxergar as necessidades dos outros".

Auxiliar de enfermagem aposentada, divorciada e mãe de três filhos adotivos, Lourdes se interessou pela história do padre Antonius Revers, da Igreja de São Pedro de Alcântara, em São Gonçalo, que em 1998 comprara um terreno com a doação de amigos holandeses, e o dividira em mais de 200 lotes, vendidos a preços populares para que as famílias do bairro pudessem construir suas casas.

Freqüentadora da mesma Igreja, Ilda também quis conhecer de perto a experiência. Aposentada pelo INSS como dona de casa, viúva e mãe de três filhas, Ilda pressentiu que poderia vir dali seu passaporte para o mundo da casa própria.

De fato, o contato com a Cooperativa Habitacional Ipiíba, em 2001, despertou nelas a vontade de liderar um processo semelhante. Antes, porém, era preciso aprender como se faz uma casa em mutirão – na verdade, dezenas delas. Acompanhadas dos filhos, participaram das oficinas de capacitação coordenadas pela Fundação Bento Rubião, parceira da cooperativa no modelo de "ajuda mútua". Com a experiência adquirida e o crédito de algumas horas de trabalho – que seriam pagas depois pela cooperativa – Ilda e Lourdes foram à luta.

Com a compra engatilhada de um terreno em São Gonçalo, localizado na Estrada do Anaia, as duas passaram a divulgar a venda de lotes na vizinhança. No início, tiveram de enfrentar a desconfiança geral. Mas conseguiram: juntaram 24 famílias que, como elas, vivem com renda entre um e cinco salários mínimos, reuniram os R\$ 50 mil necessários (U\$ 27,7 mil) e compraram o terreno.

De posse da terra, em 2002, buscaram financiamento para a construção das casas junto à Caixa Econômica Federal. Sem sucesso. O banco exigia garantias financeiras que em geral famílias de baixa renda não podem dar, como contracheque, por exemplo. A saída era buscar apoio fora do poder público. E, assim, a obra teve início em 2003 com a formalização da parceria entre a Fundação Bento Rubião

THE 'GIRLS' OF THE COOPERATIVE

After an entire lifetime of renting, which swallowed up a large part of their salaries, the friends Ilda dos Santos Cordeiro, 75 years old, and Lourdes Pedro Carbone, 73, feel that they are close to realising the dream of having their own home.

The story of Ilda and Lourdes exemplifies what coordinator Maria Amélia de Aquino considers to be "one of the greatest achievements" of the Right to Housing project: the possibility of allowing people "to build their own house collectively and thus become aware of the needs of others."

A retired auxiliary nurse, divorced and mother of three adopted children, Lourdes became interested in the history of Father Antonius Revers of the Church of São Pedro de Alcântara, in São Gonçalo, who in 1998 bought a piece of land with a donation from some Dutch friends and divided it into more than 200 plots which were then sold at affordable prices for local people to build their homes on.

A worshiper at the same church, Ilda also wanted to examine the experience at close quarters. Retired by the INSS National Social Security Institute, a housewife, widow and mother of three children, Ilda foresaw that this could be her passport to owning her own home.

Indeed, contact with the Ipiíba Housing Cooperative in 2001 awakened in both women a desire to lead a similar process. However, first of all they had to learn how to build a house through mutual help – or rather, dozens of them. Accompanied by their children, they took part in training workshops organised by the Bento Rubião Foundation, a partner of the cooperative in the 'mutual aid' process, and set to work. With the experience gained and the benefit of a few hours' work – which would later be paid by the cooperative – Ilda and Lourdes began the process.

With the purchase underway of some land in São Gonçalo on the Anaia Road, they both began to advertise the sale of plots in the neighbourhood. At first they had to confront a general sense of mistrust. But they persevered: they brought together 24 families who, like them, were living on between one and five times the minimum monthly wage, scraped together the R\$ 50 thousand (US\$ 27.7 thousand) needed and bought the land.

In 2002, once they had taken possession of the land, they sought financing for housing construction from the Caixa Econômica Federal, but without success. The bank demanded financial guarantees which,

e a recém-criada Associação Habitacional da Estrada do Anaia. O Fundo Rotativo, administrado pela Fundação, liberou então recursos para iniciar a construção das casas.

Para finalizar as moradias, a Cooperativa busca desde 2004 financiamento junto ao Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal. Negociaram inicialmente a partir do Programa Crédito Solidário. Acontece que a Cooperativa do Anaia, além de D. Ilda e D. Lourdes, possui muitos outros idosos, e este segmento é uma das fragilidades do programa. Apesar de não cobrar juros, o financiamento do Crédito Solidário exige o pagamento de um Seguro de Crédito, que aumenta de valor conforme a idade do segurado. Este seguro excluiu do programa D. Ilda, D. Lourdes e diversos outros companheiros. Mas as “meninas” só são idosas para a engenharia financeira da Caixa. Com uma energia invejável, elas insistiram na luta, e agora estão prestes a viabilizar, com o auxílio dos parceiros, um financiamento através de um outro programa, também administrado pela Caixa Econômica – este, porém, sem seguro de crédito.

Apesar das dificuldades, as duas amigas consideram que nunca estiveram tão perto de conquistarem as chaves de seus novos lares. Além disso, outras portas já se abriram para elas. Enquanto Lourdes virou tesoureira da Associação, Ilda tornou-se representante do município de São Gonçalo na União Nacional por Moradia Popular. Nessa função, ela participou em abril de uma caravana com 140 líderes da UNMP, vindos de 17 Estados do país, que foi recebida em audiência no Ministério das Cidades, em Brasília. A principal reivindicação do movimento foi quanto ao acesso ao crédito habitacional pelas famílias com renda de até cinco salários mínimos. Reivindicou-se também menos burocracia e mais agilidade na análise dos projetos e na liberação dos recursos destinados à moradia popular. Para os idosos, solicitou-se a redução do seguro por invalidez ou morte dos R\$ 100 (U\$ 55,5) cobrados atualmente para R\$ 18 (U\$ 10).

Depois de Brasília, Ilda aguarda o cumprimento das promessas feitas pelo ministro. Ninguém tira dela, porém, a certeza de que essa luta vale a pena. “O bem maior da humanidade é a moradia. Tendo moradia, o resto vai se acertando”, ensina.

D. Ilda e D. Lourdes nos ensinam também que a juventude está, sobretudo, na garra interna que se tem para lutar por nossos direitos e pelos direitos daqueles à nossa volta. Nesse sentido, estas duas “meninas” vão longe...

in general, low-income families cannot provide – such as a payslip, for example. The answer was to seek help beyond the public sector. And so work began in 2003 with the formation of a partnership between the Bento Rubião Foundation and the recently created Anaia Road Housing Association. The Revolving Fund, managed by the Foundation, then released the resources for the house building to commence.

To complete the dwellings, the cooperative sought financing from the Ministry of Cities and the Caixa Econômica Federal in 2004. Negotiations were initially based on the Solidary Credit Programme. However, the Anaia Cooperative, in addition to Ilda and Lourdes, includes many other elderly people, which is one of the areas where the programme is weak. Despite not charging interest, the programme demands payment of credit insurance, which costs significantly more the older the insured person is. This insurance excluded Ilda, Lourdes and their colleagues from the programme. But the 'girls' are only old in the eyes of the Bank; they have an enviable appetite for life. They carried on the struggle, persisted, and now, with the help of the partners, are ready to implement financing via another programme, also managed by the Caixa Econômica Federal, but this time without the credit insurance.

Despite the difficulties, the two friends consider that they have never been so close to obtaining the keys to their own homes; moreover, the truth is that other doors immediately opened for them. Whereas Lourdes became treasurer of the Association, Ilda became the representative of the municipality of São Gonçalo at the UNMP – União Nacional por Moradia Popular (National Union for People's Housing). In April she participated in a delegation of 140 leaders of the UNMP from 17 States of the country that was received by the Ministry for Cities in Brasília. The main demand of the movement was for families with incomes of up to five times the minimum monthly wage to have access to housing credit. Also demanded were less bureaucracy, quicker consideration of plans and the release of resources intended for low-cost housing. For elderly people, a reduction of incapacity or life insurance rates from the R\$ 100 (US\$ 55.5) currently charged to R\$ 18 (US\$ 10) was demanded.

After Brasília, Ilda is now waiting for promises made by the minister to be kept. However, no one can take away from her the conviction that the struggle is worthwhile. "The greatest benefit to humanity is the home. When you have a home, the rest sorts itself out," she states.

Ilda and Lourdes also teach us that youth is not external; it lies in the internal resolve to struggle for our rights and for the rights of others around us. In this sense, the 'girls' will go far...

2. OBJETIVOS DO PROJETO

É fundamental a construção de uma convergência destas práticas paralelas (as produções realizadas pelo poder público e pela população), complementando-se as limitações e as potencialidades umas das outras. Em sentido mais geral, essa dinâmica deve se dar pelo desenho de políticas públicas que à trajetória produtiva da população agregue recursos financeiros (com subsídios) e assessoria técnica, facilitando o acesso à terra urbana infra-estruturada e legal, preservando e potencializando assim a produção popular em seu protagonismo, necessidades e cultura. Em síntese, a partir de elementos externos, novos e qualificadores, há que se transformar a tradição da autoconstrução em processos de autogestão e ajuda-mútua, preservando-se o espírito empreendedor da população. Deve-se buscar obter ganhos de produtividade pela escala de intervenção, bem como pelo aporte e otimização de recursos. Por fim e principalmente, a partir da moradia, há que se desencadear processos solidários, de reinserção sócio-econômica e de exercício ampliado da cidadania.

Nas últimas décadas, na América Latina e em todo mundo, experiências neste sentido vêm sendo desenvolvidas. São experiências conduzidas por coo-



COOPERADAS ILDA E LUCILDA

COOPERATIVE MEMBERS ILDA AND LUCILDA

2. PROJECT OBJECTIVES

It is necessary, therefore, to establish a convergence between these parallel practices (namely, social and public production), complementing the limitations of one with the strengths of the other. In a more general sense, this should take place through the formulation of public policies in which the provision of financial resources (including subsidies) and technical assistance is added to the productive activities of the population, facilitating access to serviced land and secure tenure and thus enabling proactive, popular housing production and preserving its needs and culture. In short, with these new, enabling external elements the existing self-build tradition can be transformed into processes of self-management and mutual aid, preserving the entrepreneurial spirit of the population. Gains in productivity should be sought through the scale of intervention as well as the application and optimisation of resources. Finally and most importantly, the housing process should be a first step towards the unleashing of wider processes of solidarity, socio-economic reinsertion and a full exercise of citizenship.

In recent decades experiences of this kind have been developed both within Latin America and throughout the world, carried out by cooperatives, social movements, NGOs, universities, and in some cases by local authorities. Such initiatives can be described as the 'Social Production of Habitat', as opposed to housing production governed by private economic interests.

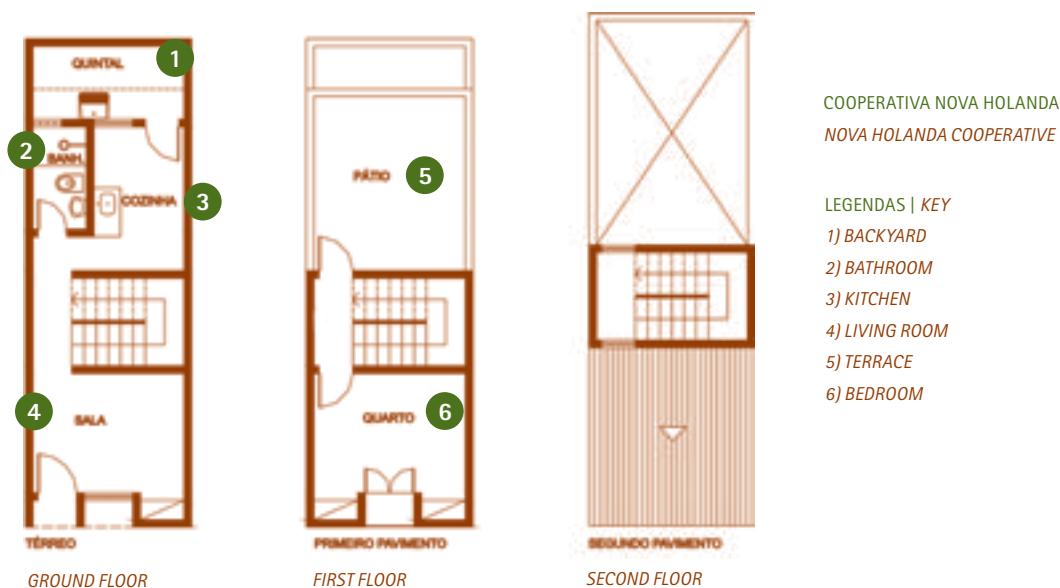
COOPERADA CLAUDETE CONCEIÇÃO COSTA
COOPERATIVE MEMBER CLAUDETE CONCEIÇÃO COSTA



perativas populares, movimentos sociais, ongs e centros universitários, com referências também no âmbito de alguns governos locais. Busca-se conceituar tais experiências como a "Produção Social do Habitat", em contrapartida à produção regida por interesses econômico-privados.

A experiência do Programa Terra e Habitação segue nesta direção, tentando contribuir para a redução do déficit quantitativo da região metropolitana do Rio de Janeiro⁸, como também e principalmente com o déficit qualitativo, buscando desenvolver experiências inovadoras e eficazes, que impactem políticas públicas.

Em termos estratégicos, o objetivo do projeto é assim formulado: Colaborar com a implementação do direito à moradia através da assessoria na criação, viabilização e funcionamento de Cooperativas Habitacionais Populares, auto-gestionárias e por ajuda-mútua, no marco da sócio-economia solidária.



⁸ Da ordem de 390.000 unidades - ver "Déficit Habitacional no Brasil 2000"/ Fundação João Pinheiro - Belo Horizonte 2001. Pela metodologia adotada, consideram-se como deficitárias de moradia famílias que co-habitam uma mesma unidade (65,4% do total), ou que comprometam mais do que 30 % de suas rendas com aluguel (22 %) ou ainda aquelas que habitam unidades precárias (9,3%) ou depreciadas (3,3%).

The experience of the Land and Housing Programme follows this direction, attempting to contribute to a reduction in the quantitative deficit in the metropolitan region of Rio de Janeiro⁸, as well as – and especially – in the qualitative deficit, seeking to develop innovative and effective approaches with an impact on public policy.

In strategic terms the objective of the project is formulated as follows: To contribute towards the implementation of the right to housing through the provision of assistance in the creation, viability and operation of self-managed, mutual aid Popular Housing Cooperatives, within a framework of socio-economic solidarity.



⁸ Approximately 390,000 units – See “Déficit Habitacional no Brasil 2000,” published by the João Pinheiro Foundation, Belo Horizonte, 2001. In the methodology adopted, families that co-habit the same unit (65.4 per cent of the total) or who are paying more than 30 per cent of their income in rent (22 per cent), or indeed those occupying precarious housing units (9.3 per cent) or condemned units (3.3 per cent) are considered to be in housing need.

UMA JANELA ABERTA PARA O SOL

Para o médico que há anos cuida da depressão de Cláudia Regina dos Santos Ribeiro Rabello, 38, a qualidade de vida encontrada em Ipiíba, município de São Gonçalo, onde ela mora desde 2005, é a principal responsável pela melhora no seu estado de saúde. Ao revelar isso, esta professora do ensino fundamental, casada com o guarda municipal Max José da Silva Rabello, 40, e mãe de Marina, 14, e Vitória, 12, abre um sorriso largo que não deixa dúvida sobre os poderes curativos de seu novo endereço.

Nos momentos de depressão, Cláudia tinha o hábito de se isolar em lugares escuros. Na primeira manhã na casa nova, o histórico da doença falou mais alto e ela se sentiu incomodada com a luz do sol invadindo o seu quarto. Aos poucos, porém, se deu conta do “presente” que era ser acordada pelo astro-rei. Hoje, quem passar, por volta das seis da manhã, à frente de sua casa de número 12 do Condomínio Popular de Ipiíba, verá Cláudia regando seu jardim, ornamentado por pedras colhidas por ela na região.

Ironicamente, o início de sua doença também está relacionado ao poder que a moradia tem de afetar a vida de uma família. Em 2001, ela, o marido e as filhas moravam em Alcântara, bairro de São Gonçalo, numa casa cedida por sua sogra, que vivia numa outra nos fundos do terreno. Até que um laudo técnico condenou a estrutura da casa, apontando a necessidade de sua derrubada. O investimento mais barato seria levantar um segundo pavimento na casa da sogra. Mas nem para isso o casal tinha dinheiro.

Ao ver que não poderia oferecer “um teto e um chão” para as filhas, Cláudia entrou em depressão. Dias depois, enquanto aguardava o fim da aula de catequese da filha, na Igreja de São Pedro de Alcântara, viu um cartaz anunciando lotes em Ipiíba a preços populares – fruto da iniciativa do padre holandês Antonius Cornelius Revers, que comprou o terreno com doações de amigos da Europa.

Sem pestanejar, Cláudia pediu R\$ 700 (U\$ 389) emprestados a sua mãe – pagaria com seu 13º salário como professora municipal – e quitou seu lote a tempo de entrar na Cooperativa Habitacional e Mista de Ipiíba, que, em parceria com a Fundação Bento Rubião, preparava-se para iniciar a construção de 38 moradias. A obra seria financiada pelo Fundo Rotativo, mantido pelo dinheiro das prestações pagas por famílias de outras cooperativas habitacionais – a partir do momento em que estas passam

A WINDOW OPEN TO THE SUN

According to the doctor who for years has been treating Cláudia Regina dos Santos Ribeiro Rabello, 38, for depression, the quality of life experienced in Ipiíba, municipality of São Gonçalo, where she has been living since 2005, is the main factor responsible for the improvements to her health. When she hears this, the primary school teacher, married to policeman Max José da Silva Rabello, 40, and mother of Marina, 14, and Vitória, 12, gives a broad smile which leaves no doubt as to the curative powers of her new home.

Whenever she felt depressed Cláudia would go and hide in dark places. The first morning in the new house, the illness reared its head and she felt uneasy about the sunlight pouring into her room. However, she soon became aware of the 'gift' given by the sun-king. Today, whoever passes her house at number 12 Condomínio Popular de Ipiíba around six in the morning will see Cláudia watering her garden, adorned with the stones she has collected in the area.

Ironically, the start of her illness is also related to the power a home can have to affect family life. In 2001, she, her husband and her daughters were living in Alcântara, São Gonçalo, in a house given to her by her mother-in-law who was living in another at the back of the plot. An expert appraisal had condemned the structure of the building and recommended that it be demolished. The cheapest solution would have been to add another storey to her mother-in-law's house, but the family didn't even have the money for this.

Aware that she could not provide a roof for her daughters, Cláudia became depressed. Days later, while waiting for her daughter's religious instruction class to end in the São Pedro de Alcântara church, she saw a notice advertising plots in Ipiíba at affordable prices – the result of the initiative of the Dutch priest Antonius Cornelius Revers who had bought the land with donations from Europe.

Without hesitating, Cláudia borrowed R\$ 700 (US\$ 389) from her mother – she would pay it back with the 13th instalment of her teacher's salary – and purchased her plot in time to enter the Ipiíba Mixed Housing Cooperative which, in partnership with the Bento Rubião Foundation, was preparing to start work on the construction of 38 dwellings. The initiative would be financed by the Revolving Fund, maintained through the instalments paid by families of other housing cooperatives from the time they move into their new homes. The payments made within the cooperative are equal to 30 per cent of the minimum monthly wage (today R\$ 114 or US\$ 63), paid over a period of approximately ten years.

a morar em suas novas residências. A prestação nas cooperativas equivale a 30% do salário mínimo (hoje R\$ 114 ou U\$ 63) e é paga por um período de aproximadamente 10 anos.

Ao ver o condomínio concluído, após três anos de mutirão, Cláudia diz que se sentiu “mais capaz”. Pela primeira vez, desejou receber visitas na casa que finalmente podia chamar de sua. “A outra eu tinha vergonha de mostrar, era cheia de mofo e eu não tinha construído. Essa aqui eu não troco por palacete nenhum”, afirma. Por causa do seu problema de saúde, Cláudia teve de interromper a faculdade de História no 5º período, mas pretende retomá-la em breve.

De poucas palavras, seu marido destaca a solidariedade a florada entre os cooperados durante a obra. “Foi esse núcleo (a cooperativa) que me deu força para chegar até o final”, conta Max. O guarda municipal revela ainda: “Hoje, o que precisar em construção civil eu faço. Aprendi tudo aqui”.

“As capacitações nos mostraram que na vida só a união faz a força”, entusiasma-se Cláudia, referindo-se à etapa inicial em que os cooperados aprendem as técnicas exigidas para a construção da habitação, além de tarefas complementares como administração do fluxo financeiro e da cozinha. “Foi um trabalho de formiguinha: capinamos terra, abrimos trilha, levantamos casa...”, enumera.

No modelo de ajuda mútua adotado em Ipiúba, cada família trabalha 16 horas semanais para sua moradia e doa uma hora para os vizinhos. Esse tempo geralmente ocupa os sábados e domingos, já que durante a semana todos precisam trabalhar. “Ao chegarmos, marcávamos a hora e recebíamos uniforme, bota e capacete”, recorda Cláudia, antes de, como boa professora, passar adiante a lição aprendida: “Cooperativismo é isso, é uma ajuda mútua para um bem comum. Todas as famílias aqui têm uma história de dor, de sacrifício e de luta. Parando para pensar, esse condomínio é uma vitória de cada um”.

Para a mãe de Marina e Vitória, casa é sinônimo de dignidade. “O sol não está aí para nascer para poucos; ele quer nascer para todos”.

Seeing the development completed after three years of cooperative endeavour, Cláudia says she felt enabled. For the first time she wanted to receive visitors in a house that at last she could call her own. "I was ashamed to show people the other one. It was full of mould and I hadn't built it. This one, I wouldn't exchange for any palace in the world," she declares. Because of her health problems, Cláudia had to halt her university studies in History in the 5th term, but she intends to return to them soon.

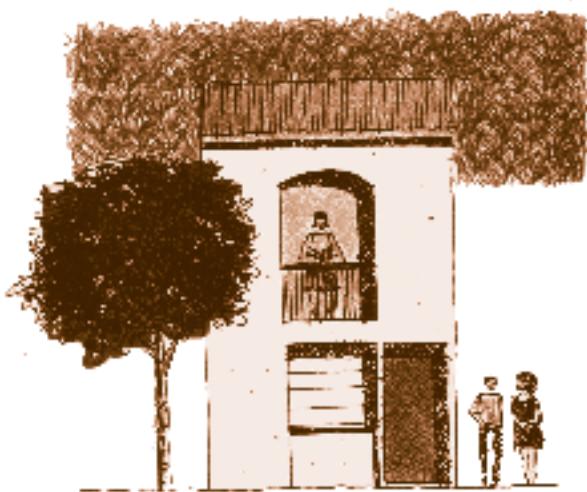
A man of few words, her husband highlights the sense of solidarity generated among the cooperative members during the process. "It was this group (the cooperative) that gave me the strength to see it through," Max relates. The policeman adds, "Now whatever construction work needs to be done, I can do it myself. I learned it all here."

"The experience has shown us that only concerted effort can make a difference," Cláudia says enthusiastically, referring to the first stage in which the cooperative members learn technical skills for building a house, as well as other aspects such as managing cash-flows and the community kitchen. "It was like an anthill: clearing the land, opening up paths, putting up the house...," she relates.

According to the mutual aid programme adopted in Ipiíba, each family works for 16 hours a week on its own house and donates one hour to the neighbours. This time usually falls on Saturdays and Sundays, as they all have to work during the week. "When we arrived, we would clock in and receive overalls, boots and a helmet," recalls Cláudia, before passing on the lesson learned, like a good teacher: "Cooperative action is just that, it is mutual help for the common good. All of the families here have a history of suffering, sacrifice and struggle. When you think about it, this development is a victory for each one of us."

For the mother of Marina and Vitória, a home is synonymous with dignity. "The sun isn't here to shine on just a few people; it wants to shine on all of us.

3. HISTÓRICO



Neste contexto, buscando tornar-se uma experiência referencial no Rio de Janeiro, o projeto concebeu um modelo de produção habitacional que concilia protagonismo da população, ajuda-mútua na construção das moradias e qualidade construtiva, arquitetônica e urbanística.

Em 1992, a partir de um apoio financeiro da agência Novib da Holanda, forma-se uma equipe interdisciplinar, com arquitetos, agentes sociais e advogados, à qual se articulam três grupos em demanda por moradia, dando-se início à formulação da metodologia de intervenção e da busca de parcerias.

A primeira ação desenvolvida foi a visita e intercâmbio com a experiência dos “Mutirões de São Paulo”, geridos pela “União Estadual de Moradia Popular - UMP”, movimento social daquele estado; o intercâmbio foi realizado com a própria UMP e o Centro de Assessoria à Auto Gestão Popular - CAAP. O coordenador do CAAP, o arquiteto uruguaio Leonardo Pessina, foi o responsável por trazer ao Brasil a experiência das Cooperativas Habitacionais Uruguaias, desenvolvida há décadas naquele país, sendo ele, portanto, ator fundamental na gênese dos processos desse tipo no Brasil.

O segundo intercâmbio se deu com o próprio movimento cooperativista habitacional uruguaio, através do CCU - Centro Cooperativista Uruguaio, ong de assessoria, e da FUCVAM - Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua, movimento social de alta expressão política naquele país. Uma delegação composta por técnicos da

3. HISTORY

In this context, therefore, and seeking to develop an exemplary experience in Rio de Janeiro, the project formulated a model of housing production that would combine the proactive nature of the population with mutual aid construction processes and architectural, urban and constructive quality.

In 1992, with financial support from Dutch agency Novib, an interdisciplinary team of architects, social experts and lawyers was formed, establishing a link with three grassroots groups in housing need and thus initiating the process of building partnerships and formulating the methodology for intervention.

The first action taken involved a visit and exchange with mutual aid groups ('mutirões') in São Paulo, conducted by the União Estadual de Moradia Popular – UMP (State Union for People's Housing) social movement. The exchange took place with the UMP itself as well as the Centro de Assessoria à Auto Gestão Popular (CAAP). The coordinator of CAAP, Uruguayan architect Leonardo Pessina, was responsible for bringing to Brazil the Uruguayan experience of housing cooperatives, developed in that country over several decades, being therefore a key actor in the initiation of processes of this type in Brazil.

The second exchange took place with the Uruguayan cooperative housing movement itself, via the Centro Cooperativista Uruguaio (CCU) and the Uruguayan Federation of Housing Cooperatives (FUCVAM), a social movement with a high political profile. A delegation comprising technical staff of the Bento Rubião Foundation, leaders of the grassroots groups mentioned and Rio de Janeiro city officials, who were the



PLANTA PROJETO NOVA HOLANDA
NOVA HOLANDA PROJECT DESIGN

Fundação Bento Rubião e lideranças dos grupos populares mencionados e da Prefeitura do Rio de Janeiro, que à época buscava-se envolver no projeto, passou uma semana em oficina com representantes e técnicos da CCU e da FUCVAM, bem como em visita a cooperativas consolidadas e em construção. Meses depois, uma segunda etapa do intercâmbio se deu a partir da presença de uma delegação uruguaia no Rio de Janeiro, adotando-se formato e agenda semelhante à missão realizada em Montevidéu.

Deste intercâmbio, cabe destacar três lições:

1. a fundamental necessidade de se iniciar um novo programa institucional através de um aprendizado/vivência junto a experiências similares;
2. a indicação de que deste aprendizado já participem representantes dos grupos populares a que se quer assessorar;
3. a importância da existência de programas que viabilizem intercâmbios institucionais deste tipo.⁹

O modelo de intervenção formulado em seqüência nasceu, portanto, sob forte influência da experiência uruguaia, sendo adaptado à realidade brasileira ao longo dos anos.

Tendo-se, então, um modelo de referência, equipe técnica constituída e comunidades por onde se iniciar a proposta, restava a captação de recursos que viabilizassem sua implementação. Após uma primeira tentativa junto ao governo federal de então, que formulava um novo programa habitacional, abandonado em seguida, buscou-se o envolvimento da Prefeitura do Rio de Janeiro, que acabara de criar uma Secretaria de Habitação.

Após mais de um ano de negociações, com o projeto já quase aprovado em sua globalidade (através da disponibilização de terrenos, da implantação de infra-estrutura e da concessão de financiamento para construção das moradias), houve um recuo da participação municipal, que se limitou então a um apoio

⁹ O referido intercâmbio se deu no âmbito do Programa FICONG (Políticas e Projetos Destinados à Redução da Pobreza Urbana na América Latina/ Programa de Fortalecimento Institucional e Capacitação de Organizações Não Governamentais)

Foundation was seeking to involve in the project at the time, spent a week with representatives and technical experts of the CCU and FUCVAM, visiting both developing and already consolidated cooperatives. Months later a second stage of the exchange took place in the form of a visit by a Uruguayan delegation to Rio de Janeiro, following a similar format to that of the exchange in Montevideo.

From these exchanges, three lessons can be highlighted:

1. *The fundamental importance of learning from similar experiences when initiating a new institutional programme;*
2. *The importance of including representatives of the grassroots groups to be assisted as participants in the exchanges;*
3. *The importance of having programmes that can facilitate institutional exchanges of this kind⁹.*

The model of intervention that was then formulated was born, therefore, under strong influence from the Uruguayan experience and adapted over the years to the Brazilian context.

Having then established a referential model, assembled a technical team and identified communities where the proposals could be initiated, the task remained to obtain the necessary financial resources to make the project implementation viable. Following an initial attempt with the federal government who at that time was formulating a new programme that was subsequently abandoned, an attempt was made to involve the municipal government of Rio de Janeiro, which had recently set up a Housing Secretariat.

Following more than one year of negotiations, when the project had been nearly approved in its entirety (through the availability of sites, the supply of infrastructure and the granting of finance for housing construction), the municipal participation was withdrawn and became restricted to one-off support, without meaningful involvement in the joint development of the proposal, as was the role initially envisaged for this public agent.

⁹ This exchange took place through the FICONG programme ('Políticas e Projetos Destinados à Redução da Pobreza Urbana na América Latina / Programa de Fortalecimento Institucional e Capacitação de Organizações Não Governamentais').

pontual, sem expressão na construção compartilhada da proposta, tendo em vista o papel que se desejava ver desempenhado por este agente público.

Esta longa e praticamente infrutífera negociação com o poder público, que se repetiu em outros momentos ao longo da trajetória do projeto, deixa como lição a convicção de que, para tal envolvimento, são requeridos recursos e estratégias de lobby e negociação permanentes. À época, como posteriormente em situações similares, considerou a Fundação que bastava uma idéia inovadora e comprovadamente eficaz para que tal envolvimento se desse. Por ingenuidade ou inexperiência, não se ponderou a real dimensão da lógica e dos interesses próprios do poder público, normalmente pouco permeável à inovação e à priorização do que é eficaz. O poder público possui dinâmicas próprias, que primeiramente precisam ser conhecidas em profundidade e que só poderão ser revertidas com a adoção de estratégias específicas, muito bem formuladas e de implementação contínua, incluindo-se principalmente a pressão direta da população.

Esgotadas as possibilidades de apoio em nível nacional, buscou a Fundação a cooperação internacional, tendo agregado à proposta original a criação de um Fundo Rotativo, a ser gerido pela Fundação, mas de cujo conselho gestor participariam representantes das Cooperativas que fossem sendo apoiadas.

Assim sendo, ao final de 1995, três anos após o início da trajetória, a agência de cooperação alemã Misereor¹⁰ aprovou um projeto que disponibilizava recursos para o Fundo, recursos estes que viriam a permitir o financiamento de 82 unidades em sua primeira etapa¹¹.

Após a construção destas unidades, outra doação para o Fundo Rotativo foi obtida junto à Fundação Interamericana¹² em 2001, o que, somado à devolução dos empréstimos pelos cooperados, permitiu a construção de mais 61 unidades. Atualizando-se os custos, o preço médio das unidades produzidas seria em torno de R\$ 25.000 (U\$ 13.900), constituída cada uma delas de sala, dois quartos, cozinha, área

¹⁰ Agência ligada à Conferência dos Bispos Católicos daquele país.

¹¹ Cabe destacar que, apesar do longo período, a maioria das lideranças dos três grupos envolvidos originalmente permaneceu atuante junto à viabilização da proposta.

¹² Agência norte-americana relacionada ao Congresso daquele país.

The long and almost fruitless negotiation with the local authority, which has been repeated at other times throughout the experience of the project, has taught us that for such involvement to take place, resources as well as permanent lobbying and negotiation strategies are required. At the time, as in similar subsequent situations, the Foundation believed that it was enough to have an innovative idea backed by proven results for such involvement to take place naturally. As a result of naivety or inexperience, the real dimensions of the logic of the local government's own interests were not fully appreciated, these being normally rather impervious to innovation and the prioritisation of that which is effective. The public authorities have their own dynamics, which must first be fully understood. The logic and dynamic encountered can then only be reversed through the adoption of specific, well-formulated strategies of continuous implementation that include, above all, direct popular pressure.

Having exhausted the possibilities at national level, the Foundation sought support from international cooperation agencies, having added to the original proposal the creation of a Revolving Fund to be managed by the Foundation, but with representatives of the assisted cooperatives on its managing board.

It was thus at the end of 1995, three years after the initiation of the programme, that German agency Misereor¹⁰ approved a project under which resources were made available for the fund, which later enabled the financing of 82 housing units in the project's first phase¹¹.

After the construction of these units another donation was made to the Revolving Fund in 2001 by the Inter-American Foundation¹² which, together with the loan repayments of the cooperative members, allowed for the construction of a further 61 units. Bringing the costs up to date, the average price of the units supplied would be approximately R\$ 25,000 (US\$ 13,900), each consisting of a living room, two bedrooms, kitchen, laundry and bathroom, with a total of approximately 46 square metres¹³. This figure is

¹⁰ Development agency linked to the German Catholic Bishops' Organization.

¹¹ It should be highlighted that, despite the long period of time, most of the leaders of the three groups originally involved remained active throughout the process of making the proposal viable.

¹² Development agency linked to the United States government.

¹³ In this figure are included expenses with the purchase of construction materials, tools and equipment, paid labour and, in the case of at least one cooperative, the purchase of the land. The technical assistance was the Foundation's contribution and was therefore not included in the total amount of the investment to be paid by the families, being considered as a subsidy.

e banheiro, com cerca de 46 metros quadrados no total¹³. Este valor significava, em média, a metade do preço que tais unidades atingiriam, caso fossem produzidas por empresas construtoras.

A partir da criação do Ministério das Cidades¹⁴ pelo governo federal em 2003, o Fórum Nacional pela Reforma Urbana¹⁵ reivindicou a criação de um programa de moradia que: 1º) contivesse um desenho financeiro adequado para a população com renda entre 0 e 5 salários mínimos (principalmente pela disponibilização de subsídios); 2º) permitisse o acesso direto aos recursos pelas Associações e Cooperativas Habitacionais Populares; 3º) tivesse o financiamento dado a grupos em situação de posse segura da terra, ainda que sem titulação definitiva, incorrendo nestes casos um Fundo Solidário como garantia para o financiamento, já que nestes casos o terreno, por não estar regularizado, não o poderia ser.¹⁶

Após negociações entre o Ministério e os movimentos citados, é lançado em meados de 2003 o Programa Crédito Solidário, atendendo a parte das reivindicações apresentadas. Destaque-se que tal programa continha como referência para sua criação as experiências já realizadas no país por entidades, movimentos e algumas prefeituras, dentre as quais a experiência da Fundação Bento Rubião. O Programa Terra e Habitação desempenhou importante papel na discussão e divulgação do programa junto a grupos populares, bem como na assessoria a alguns destes para a formulação

¹³ Neste valor estão incluídas despesas com compra de material de construção, compra de ferramentas e maquinaria, mão-de-obra remunerada e, no caso de apenas uma cooperativa, a compra de terreno. A assessoria técnica foi uma contrapartida da Fundação, não compondo o valor do investimento a ser pago pelas famílias, constituindo-se, portanto, num subsídio.

¹⁴ O Ministério das Cidades era uma antiga reivindicação do Fórum Nacional pela Reforma Urbana e dos movimentos populares de moradia existentes no país, com o objetivo de criar uma instância governamental que centralizasse e articulasse as políticas e programas de habitação, transporte/ acessibilidade, saneamento ambiental e desenvolvimento urbano, dispersos até então em diferentes ministérios e órgãos federais.

¹⁵ O Fórum é uma rede de ongs, movimentos sociais, sindicatos e universidades, atuantes na questão da reforma urbana, e que desde a década de 80 luta pela implementação da sua agenda no país.

¹⁶ Através do mecanismo do Fundo Garantidor, as famílias, além das prestações, desembolsariam um valor mensal como garantia para o empréstimo, a ser utilizado apenas quando do não pagamento de prestações por algum dos beneficiários; ao final do financiamento, ou quando e se uma outra garantia fosse dada, os recursos não utilizados para compensar as prestações eventualmente não efetuadas seriam devolvidos, acrescido de juros e correção monetária.



at least half that of what such units would cost if supplied by private contractors.

Following the creation of the Ministry of the Cities¹⁴ by the federal government in 2003, the National Forum for Urban Reform¹⁵ began to demand the creation of a comprehensive housing programme that: (i) would be designed financially so as to reach the population earning 0-5 times the minimum monthly wage (chiefly by making subsidies available); (ii) would permit direct access to resources by the Associations and Popular Housing Cooperatives; and (iii) would allow financing to be granted to groups in situations of secure land tenure, albeit without definitive land titles, turning in such cases to a Solidary Fund as a guarantee for the loan (since in cases such as these the land cannot be used as a guarantee, as it has not been regularised)¹⁶.

After a series of negotiations between the Ministry and the movements the Programa Crédito Solidário (Solidary Credit Programme) was launched in 2003, meeting some of the demands presented. It should be noted that the programme contained as references for its creation, experiences already realised in the country by organisations, movements and some local authorities, among which the experience of the Bento Rubião Foundation. The Land and Housing Programme played an important role in the discussion and dissemination of the programme to grassroots groups, as well as assisting some

¹⁴ The Ministry of Cities was an old demand of the National Forum for Urban Reform and of the urban popular movements that then existed in the country, with the objective of creating a governmental body that could centralise and articulate policies and programmes for housing, transport/accessibility, environmental sanitation and urban development, areas that were until then spread across different ministries and federal bodies.

¹⁵ The forum is a network of NGOs, social movements, unions and universities involved in the struggle for urban reform, which has been campaigning since the 1980s for the implementation of its agenda in the country.

¹⁶ Under the Guarantee Fund mechanism the families, in addition to the loan repayments, would pay a monthly amount as guarantee for the loan, to be used only in the case of non-payment of the loan instalments by any one of the families; at the end of the repayment process, or when and if another guarantee might be given in its place, the resources not utilised to cover any unpaid instalments would be returned with interest and adjusted for inflation.

e apresentação de propostas. Seis grupos assessorados pela Fundação tiveram suas propostas aprovadas, envolvendo 350 famílias.

O Programa Crédito Solidário, em três anos, obteve resultados inexpressivos no que diz respeito à contratação das propostas aprovadas, inclusive daquelas assessoradas pela Fundação Bento Rubião. A morosidade excessiva foi causada principalmente: 1º) pelo baixo valor de financiamento por unidade, gerando dificuldades para se encontrar e comprar terrenos que viabilizassem os empreendimentos. Isso poderia ter sido contornado caso tivesse havido a liberação, sem ônus, de terrenos públicos municipais ou federais, o que todavia pouco se deu; 2º) pela extrema dificuldade do agente financeiro do programa, a Caixa Econômica Federal, banco público, em se voltar para esta faixa da população, com suas características sócio-econômicas, tendo a "Caixa" imprimido ao processo um viés inadequado e extremamente burocrático; 3º) pela ausência de assessoria técnica aos grupos, o que se deveria prever e compensar através de um programa paralelo de assistência técnica¹⁷; 4º) pelo reduzido envolvimento do ator poder público municipal nas várias localidades onde se realizariam os projetos, envolvimento este fundamental para que se simplificassem e agilizassem as aprovações dos projetos urbanísticos e de arquitetura, se emitissem as licenças ambientais etc.

Mesmo com todos os percalços e dificuldades encontrados no Programa Crédito Solidário, os projetos a serem implementados trazem conquistas e desafios para a Fundação, dentre elas o aumento da escala de intervenção e a parceria com o poder público/ políticas públicas no âmbito da autogestão, da ajuda-mútua e do cooperativismo.

Além das experiências adquiridas através do Fundo Rotativo e das que se iniciam no âmbito do Programa Crédito Solidário, outras assessorias foram oferecidas pela equipe ao longo do tempo, abrangendo uma diversidade de parcerias, modelos de gestão, modelos de intervenção e contextos, conforme se observa no quadro abaixo.

¹⁷ Poucas são as instituições de assessoria no país, como a Fundação Bento Rubião, com alguma disponibilidade para desenvolver gratuitamente um trabalho prévio de capacitação dos grupos e elaboração dos projetos sociais e arquitetônico-urbanísticos.

of these in the formulation and presentation of proposals. Six groups, assisted by the Foundation and involving 350 families, have had their proposals approved.

In three years of existence the Solidary Credit Programme has achieved few results in terms of the realisation of the approved proposals, including those on which the Bento Rubião Foundation had provided assistance. The excessive delays were caused mainly by: (i) the low amount of financing per unit, making it difficult to find and purchase affordable land for housing construction (this could have been averted through the release, without obligation, of public municipal or federal sites for the purpose, which has happened very little as yet); (ii) the extreme difficulty that the Caixa Econômica Federal public bank – the agency financing the programme – had in addressing the needs of this segment of the population, with its particular socio-economic characteristics, creating a process that was inadequate and extremely bureaucratic; (iii) the absence of technical assistance to the groups, which should have been prevented through a parallel programme of technical assistance¹⁷; (iv) by the reduced involvement of the municipal authorities in the various locations where the projects were to be carried out, an involvement that is essential for facilitation of approvals for architectural and urban plans, for the issuing of environmental licenses, etc.

Despite the pitfalls and difficulties encountered in the Solidary Credit Programme, the projects to be implemented bring achievements and challenges to the Foundation, among which are the increase in the scale of intervention and partnerships with government bodies/public policies within the spheres of self-management, mutual aid and cooperative action.

In addition to the experiences through the Revolving Fund and those that are being initiated within the framework of the Solidary Credit Programme, other forms of assistance have been provided by the team over time, encompassing a range of partnerships, management models, models for intervention and contexts, as can be seen in the chart below.

¹⁷ There are few organisations in the country such as the Bento Rubião Foundation, who provide technical assistance and have the capacity to carry out, free of charge, the initial capacity -building work with grassroots groups and development of architectural/urban plans.

COMUNIDADES	Nº DE UNIDADES	PARCEIRAS	GESTOR PRINCIPAL	CONTEXTO	MODELO DE INTERVENÇÃO	DATA
Cooperativa Nova Holanda	765	Governos Federal, Estadual e Municipal	Cooperativa	Reconstrução de barracos/Construção de novas unidades	Fundo de Crédito/ "Construtora Comunitária"	1990 / 92
Associação Mangueira/ Candelária	30	CI / Outra Ong	Outra Ong/ Associação de Moradores	Reconstrução no próprio terreno para desabrigados	Ajuda Mútua	1990 / 92
Cooperativa Angra dos Reis	160	Prefeitura	Cooperativa	Remoção de área de risco para terreno novo	"Construtora comunitária"/ Ajuda Mútua/ Auto-Construção	1992 / 95
Cooperativa Colméia	30	CI / Prefeitura	Cooperativa/FBR	Construção em terreno novo	Ajuda Mútua	1996 / 99
Cooperativa Nova Pixuna	23	CI / Prefeitura	FBR	Reconstrução de barracos	Ajuda Mútua / Auto Construção	1996/ 99
Cooperativa Shangri-lá	29	CI / Igreja local	Cooperativa /Igreja	Reconstrução de barracos	Ajuda Mútua	1996/ 99
Associação Rio das Flores	93	CI / IP/ Outra Ong/ Prefeitura	Outra Ong	Construção em terreno novo para desabrigados	Ajuda Mútua / Empreiteira	1996 / 98
Associação Caju	25	Prefeitura	Prefeitura	Reconstrução de barracos	Ajuda Mútua / Auto Construção	1997
Favela do Preventório	118	Prefeitura	FBR/ Prefeitura	Construção de sanitários em moradias precárias já existentes	Ajuda Mútua	2000
Coop. Ipiiba, Jóquei e Herbert de Souza	61	CI	Cooperativas / FBR	Construção em terreno novo	Ajuda Mútua	2001 /2003
Associação Campar e Matadouro, Grupo Esperança, Jóquey II, Ipiiba II, rua Alice	350	Governo Federal (Caixa Econômica Federal, SPU e Ministério das Cidades) e Prefeituras - Programa Crédito Solidário	Cooperativas / Associações	Construção em terrenos novos	Ajuda Mútua (casas) / Empreiteira (infra-estrutura)	2003/ em processo de elaboração de projetos
Grupo de Macaé	307	Prefeitura	FBR/Prefeitura	Construção em terreno novo	Empreiteira/Ajuda Mútua	2005/2006
TOTAL	1991					

COMMUNITIES	NUMBER OF UNITS	PARTNERSHIPS	MAIN MANAGER	CONTEXT	MODEL	DATE
Nova Holanda Cooperative	765	Federal, state and municipal governments	Cooperative	Rebuilding of shacks /Construction of new units	Credit Fund / 'Community Contractor'	1990 / 92
Mangueira / Candelária Association	30	IC / Other NGO	Other NGO / Residents' Association	On-site reconstruction for families left homeless	Mutual Aid	1990 / 92
Angra dos Reis Cooperative	160	Local government	Cooperative	Relocation from high risk areas to new site	'Community Contractor' / Mutual Aid /Self-build	1992 / 95
Colméia Cooperative	30	IC / Local government	Cooperative / FBR	Construction on new site	Mutual Aid	1996 / 99
Nova Pixuna Cooperative	23	IC / Local government	FBR	Rebuilding of shacks	Mutual Aid / Self-build	1996/ 99
Shangri-lá Cooperative	29	IC / Local church	Cooperative / Church	Rebuilding of shacks	Mutual Aid	1996/ 99
Rio das Flores Association	93	IC / PI / Other NGO/ Local government	Other NGO	Construction on new site for families left homeless	Mutual Aid / Contractor	1996 / 98
Caju Association	25	Local government	Local government	Rebuilding of shacks	Mutual Aid / Self-build	1997
Preventório Favela	118	Local government	FBR / Local government	Installation of toilets in existing dwellings	Mutual Aid	2000
Ipiíba, Jóquei and Herbert de Souza Cooperatives	61	IC	Cooperatives / FBR	Construction on new site	Mutual Aid	2001 /2003
Campar e Matadouro, Grupo Esperança, Jóquey II, Ipiíba II, and Rua Alice Associations	350	Federal government (Caixa Econômica Federal, SPU and Ministry of Cities) and Local government – Solidary Credit Programme	Cooperatives / Associations	Construction on new sites	Mutual Aid (houses) / Contractor (infrastructure)	2003 – in the process of project development
Macaé Group	307	Local government	FBR / Local government	Construction on new site	Contractor / Mutual Aid	2005/2006
TOTAL	1991					

Abbreviations: IC – International Cooperation / FBR – Bento Rubião Foundation / PI – Private initiative



UMA LUTA E UMA VITÓRIA ATRÁS DA OUTRA

Geraldo Cruz do Nascimento é um vencedor. Conquistar a casa própria aos 21 anos foi apenas mais um dos tantos desafios enfrentados por ele nesta vida.

Geraldo nasceu surdo. Aos 12 anos, após um novo desentendimento com o padrasto, decidiu sair de casa. Sem ter para onde ir, passou a viver na Casa da Acolhida, mantida pela Igreja de São Pedro de Alcântara, em São Gonçalo, voltada para jovens em situação de risco social.

Tendo interrompido os estudos na 5ª série do ensino fundamental, ele conseguiu o primeiro emprego aos 17 anos, como técnico de manutenção da Companhia Municipal de Energia e Iluminação (RioLuz). Em pouco tempo, estava recebendo dois salários mínimos e meio por mês.

Apesar da surdez, Geraldo consegue falar e ler os lábios, ou seja, apesar das limitações físicas, se comunica bem. Na Casa da Acolhida, logo se destacou pela vontade de colaborar e por uma atitude mais reservada. Graças ao seu comportamento, as portas logo se abriram.

Quando o padre Antonius Revers voltou da Europa com as doações para a compra de um terreno, que pretendia dividir em lotes e vender a preços populares para famílias de baixa renda da região de Alcântara, Geraldo teve a sua chance. Ao lado de mais quatro jovens internos, ele foi um dos primeiros a comprar um lote em Ipiíba.

A STRUGGLE AND ONE VICTORY AFTER ANOTHER

Geraldo Cruz do Nascimento is a winner. Acquiring his own house at the age of 21 was just one of the many challenges he has taken on in life.

Geraldo was born deaf. At the age of 12, after yet another argument with his stepfather, he decided to leave home. Having nowhere else to go, he went to live in the Casa da Acolhida, a shelter for vulnerable young people run by the São Pedro de Alcântara church in São Gonçalo.

Having left school in the 5th grade, he got his first job at the age of 17 as a maintenance engineer with the Municipal Energy and Lighting Company (RioLuz). In a short while he was earning two and half times the minimum monthly wage.

Despite being deaf, Geraldo has learned to speak and to lip-read and so, despite his physical limitation, he is able to communicate well. At the Casa da Acolhida he was noted for his willingness to cooperate and for his somewhat reserved nature. Thanks to his conduct, doors started opening for him.

When Father Antonius Revers returned from Europe with the donations for the purchase of land, which he intended to divide into plots and sell at affordable prices to low-income families in the Alcântara district, Geraldo seized his chance. Together with four other young people living at the Casa da Acolhida he was one of the first to buy a plot in Ipiíba.



Com a criação, em 2001, da Cooperativa Habitacional e Mista de Ipiíba, Geraldo experimentou a alegria de compartilhar uma construção coletiva. Feitas as capacitações coordenadas pela Fundação Bento Rubião, vestiu o capacete e pegou no pesado. Todo sábado e domingo, após uma semana de trabalho, lá estava ele pronto para cumprir sua cota de 17 horas, uma delas doada à cooperativa.

Mais tarde, além da surdez, Geraldo passaria a conviver com outro desafio. Foi vítima de um acidente de trabalho, caindo sentado do alto de um poste em que fazia manutenção. A queda lhe causou sérios problemas na coluna, obrigando-o a andar com o apoio de muletas. A nova limitação não o impediu de concluir a obra.

Geraldo sabe que na sua vida nada tem sido fácil. Isso talvez explique o orgulho com que mostra sua casa de 46 m², com sala e dois quartos, no Condomínio Popular de Ipiíba. Por dentro, há ainda muito o que fazer, a começar pelo piso.

Mas Geraldo garante, abraçado à vizinha que virou namorada, que aos poucos vai deixar a casa um brinco. Alguém duvida?



When the Ipiiba Mixed Housing Cooperative was formed in 2001, Geraldo experienced the joy of sharing in collective construction. Having completed the training course run by the Bento Rubião Foundation, he donned a helmet and set to work. Every Saturday and Sunday, after a week's work there he was, ready to put in his quota of 17 hours, one of them donated to the cooperative.

Later, in addition to being deaf, Geraldo had to cope with another setback. He suffered an accident at work, falling from a high location where he was doing maintenance. The fall damaged his spine and meant that he had to walk with crutches. But this new disability did not prevent him from finishing the job.

Geraldo knows that for him nothing has been easy in life. Perhaps this explains the pride he has in his 46 m² house with a living room and two bedrooms in the Condomínio Popular de Ipiiba. Inside there is still a lot of work to do, beginning with the floor.

But Geraldo, arm in arm with the neighbour who became his girlfriend, guarantees that the house will soon be perfect. Can anyone doubt him?





Cabe esclarecer que, no quadro, a expressão "construtora comunitária" refere-se à contratação de mão-de-obra local pela própria Cooperativa (ver detalhes à frente) e o termo "empreiteira" refere-se a empresas privadas externas à comunidade.

Como se nota, são situações bem diversas, sobre as quais é importante comentar que:

1º) Na coluna "gestor principal", a meta é que a Cooperativa seja a gestora principal; isto, todavia, nem sempre ocorre ou é possível, ora por razões internas dos próprios grupos¹⁸, ora por ter sido o projeto concebido pelo poder público¹⁹. Nas primeiras situações, a perspectiva da Fundação é a de iniciar o processo através de um nível mínimo de co-gestão entre a Cooperativa e a Fundação, buscando-se em seqüência construir a autosustentabilidade e a autodeterminação do grupo.

Quanto à segunda questão, quando o poder público lidera o processo, devemos afirmar que esta é a menos desejável dentre as possibilidades. Aceitamos participar de experiências com esta característica, ou porque se tratavam de situações de emergência (desabrigados por chuvas), sendo nossa motivação, portanto, humanitária, ou porque acreditávamos poder construir no decorrer do processo o crescimento e a autonomia do grupo em questão.

2º) Quanto à coluna "Contexto", a mesma refere-se a uma situação dada: se desabrigados de chuva; se referido à construção em um terreno desocupado ou se de reconstrução no terreno mesmo onde as famílias já se encontram etc. Estes fatores, junto a outros, como o perfil sócio-econômico e o grau de organização das famílias, são determinantes para a escolha do Modelo de Intervenção mais adequado para aquele cenário.

3º) Em relação à coluna "Modelo de Intervenção", experimentamos as seguintes alternativas:

¹⁸ Em função de fatores tais como: desagregação social; elevada incidência de conflitos internos; falta de experiência coletiva tanto política quanto administrativa; ausência de lideranças comprometidas e democráticas.

¹⁹ É claro que em qualquer situação o poder público poderia "formatar" projetos em que a perspectiva do protagonismo social fosse uma meta central; todavia esta postura é rara.

It is important to clarify that the term 'community contractor' in the chart refers to the contracting of local labour by the cooperative itself (see details ahead) and 'contractor' refers to private enterprises outside the community.

As can be seen the situations are very diverse, and it is important to mention that:

1) In the 'Main Manager' column the aim is for the cooperative to be the main manager; this, however, does not always happen or may not be possible, either for reasons internal to the groups themselves¹⁸, or because the project was drawn up by a local authority¹⁹. In the case of the former, the Foundation works to initiate the process using a minimum level of co-management between the cooperative and the Foundation, then seeking to build up the group's self-determination and ability to sustain itself.

In the latter case, when the local authority does lead the process we must admit that this is the least desirable situation. We have agreed to take part in experiences under these circumstances; either in situations of emergency (e.g. families left homeless as a result of floods), in which our motivation was therefore humanitarian, or because we believed that we could, in the process, build up the growth and autonomy of the group concerned.

2) The 'Context' column refers to a given situation, such as people made homeless by floods, construction taking place on vacant plots of land or rebuilding taking place on plots of land on which families are already living, and so on. These factors, along with others such as the socio-economic profile and the degree of organisation of the families, are crucial for choosing the model of intervention best suited to the given situation.

3) With regards to the 'Model' of Intervention column, we have tested the following alternatives:

¹⁸ *As a result of factors such as social break-up, high incidence of internal conflicts, lack of collective experience (whether in political or administrative terms), and absence of committed and democratic leadership.*

¹⁹ *Of course, in any situation the local government could formulate projects with social leadership as a central aim; such cases are, however, rare.*

- A constituição de um fundo rotativo para pequenos empréstimos, retornáveis num curto espaço de tempo, utilizados pelas famílias na obtenção de material de construção, visando a reconstrução ou reforma de seus barracos, por autoconstrução, com a disponibilização de assessoria técnica para a elaboração dos projetos de arquitetura, engenharia e acompanhamento das obras²⁰.
- A constituição de uma "construtora comunitária", com trabalhadores contratados na própria comunidade, remunerando-os com salários justos e cumprindo-se todas as obrigações trabalhistas; numa das experiências, a Cooperativa estabeleceu convênios com o poder público para a construção de moradias naquela favela (146 unidades). À época, obteve-se um custo por metro quadrado de construção 50% mais barato do que as empreiteiras, tendo sido ainda a qualidade construtiva obtida pela Cooperativa muito superior à oferecida por estas firmas construtoras.
- A adoção de sistemas mistos de produção, onde, por exemplo, uma empresa de construção civil (empreiteira) realizou as fundações das casas e por sistema de ajuda-mútua (mutirão) as famílias ergueram o restante; em outras situações, foram as famílias que coletivamente efetuaram as fundações, ficando a cargo de cada família, individualmente, o desenvolvimento posterior da obra; houve ainda uma situação em que uma empresa de construção realizou as fundações, a cozinha e o banheiro das unidades, ficando a construção da sala e dos quartos a cargo das famílias; ressalve-se que em todas estas situações houve a disponibilização de assessoria técnica. As possibilidades de combinações deste tipo são inúmeras; opções mistas desta natureza podem agilizar o processo, dependendo do contexto social e do nível de organização das famílias, em função dos quais muitas vezes a opção mais radical pela ajuda-mútua permanente não é possível ou recomendada.

²⁰ A mecânica do empréstimo, em uma das experiências realizadas, foi a do parcelamento da amortização do crédito em três vezes/ meses. Isto levava a que as famílias contraissem financiamentos de pequeno valor, construindo então suas casas por etapas; este sistema levou a um grau de inadimplência desprezível, já que a credibilidade era fundamental para que as famílias obtivessem créditos em seqüência. O que tornava o fundo atrativo era a ausência de burocracia (a família se habilitava ao empréstimo com rapidez); a compra e a entrega do material na própria comunidade, "ao lado de casa" e principalmente os preços mais atrativos, já que por comprar o material de construção coletivamente e em quantidade elevada junto a grandes fornecedores, a Cooperativa obtinha preços mais vantajosos do que compras feitas individualmente por moradores em lojas locais.

- *Setting up a revolving fund for small loans, repayable within a short period of time. This is used by families to obtain construction materials and to rebuild or improve their shacks by means of self-building. Technical assistance is provided for the drawing up of architectural and engineering plans and for supervising the works on site²⁰.*
- *Setting up a 'community contracting company', where the workers are hired from within the community itself, receiving fair wages and the fulfilment of all employment obligations. In one of the cases the cooperative established agreements with the local authority for housing construction in the settlement (146 units). On that occasion a construction cost per square metre was obtained that was 50 per cent cheaper than that of private contractors, in addition to the fact that the quality of construction achieved by the cooperative was significantly higher by comparison.*
- *Adopting mixed production systems whereby, for example, a contractor was hired to build the foundations for the houses and the families would then build the rest through a system of mutual aid; in other situations it was the families who collectively built the foundations, leaving the subsequent construction work up to each family, individually. There was also a situation in which a contractor built the foundations, kitchens and bathrooms, leaving the completion of the living room and bedrooms to the families. In each of these situations, technical assistance was made available to the families. There are numerous combination possibilities which can help to facilitate the process, depending on the social context and the level of organisation of the families, where sometimes the more radical option of permanent mutual aid is neither possible nor recommended.*

²⁰ *The mechanics of the loan, in one of the experiences undertaken, was that it was to be repaid in three monthly instalments. That meant that the families only ran up small debts, thus building their houses in stages; this system led to extremely high repayment rates, as credibility was essential in order for families to obtain additional credit. What made the fund attractive was the lack of bureaucracy (the family was able to access the funds very quickly); the purchase and delivery of the materials within the community itself and, above all, the more favourable prices: in buying the construction materials collectively and in large quantities from major suppliers, the cooperative was able to obtain prices that were more favourable in comparison to the prices that could have been obtained individually from local companies.*



Esta diversidade de situações e respostas traz como aprendizado a convicção de que não deve haver um modelo único de intervenção; cada demanda deve ser equacionada levando em conta uma diversidade de aspectos, tais como: grau de mobilização e organização do grupo; urgência da demanda; disponibilidades e potencialidades das parcerias etc. Imutável é a prioridade para que se dê a qualificação crescente dos grupos assessorados, na perspectiva de virem a assumir plenamente suas vidas institucionais no futuro. Devem os grupos ser protagonistas ativos e não beneficiários passivos do processo.

O Modelo de Intervenção que tem sido, entretanto, mais comum, bem como mais eficiente, são os processos por ajuda-mútua e de cogestão entre a Fundação e o grupo local, em que o papel da assessoria é maior no início, vindo a diminuir ao longo do tempo, em função do investimento na capacitação do grupo, de sua crescente experiência e da coesão social que vai adquirindo. Aqui a questão do "timing" para esta "passagem" de um processo de cogestão para gestão plena pelos grupos é algo em aberto, a depender do crescimento e experiência adquiridos, o que sempre exige um discernimento constante, transparência e diálogo permanente com os grupos assessorados.

Assim, assenta-se uma metodologia preferencial de intervenção, orientadora geral desse trabalho da Fundação, mas que deve, contudo, ser adaptada a cada situação específica, e que será descrita a seguir.

This range of situations and solutions have shown that there should not be one single model of intervention; each demand needs to be assessed taking into account a variety of aspects, such as the level of organisation and mobilisation of the group, the urgency of the demand, the availability and potential of partnerships, and so on. What must remain constant is the prioritisation of continuous capacity-building processes with the assisted groups, so that in future they are able to fully take on their institutional responsibilities and become active protagonists in the process, rather than passive beneficiaries.

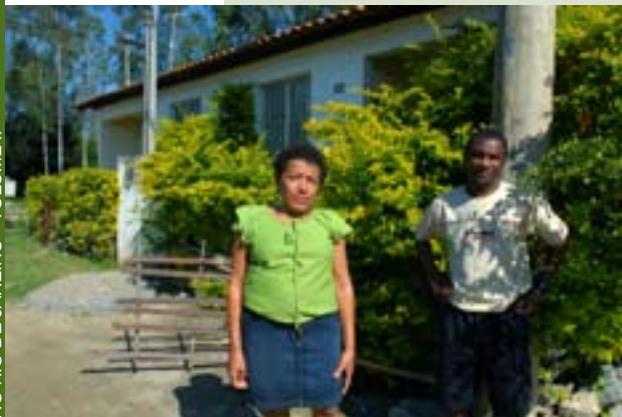
The most common – and most efficient – processes throughout the experience have been the processes of mutual aid combined with co-management between the local group and the Foundation, whereby the role of the technical team is greater at the beginning and declines over time as the group acquires greater capacity, experience and social cohesion. The issue of timing for this transition from co-management to full management by the groups is open-ended: it depends on the growth and experience acquired by each particular group and requires constant discernment, transparency and ongoing discussions with the groups being assisted.

In this way, a preferred methodology for intervention has been developed that generally guides the work of the Foundation but which must, nevertheless, be adapted to each specific situation.



OS DOIS AMORES DE LUCILDA

A Cooperativa Habitacional e Mista de Ipiiba foi o cenário do primeiro encontro entre Lucilda de Lavor, 46, e Luis Carlos de Souza, 48. "Encontrei dois amores aqui: minha casa e meu marido", resume ela. Ao seu lado, Luis Carlos mostra, orgulhoso, o álbum com fotos do casamento, registrando a presença de dezenas de amigos da cooperativa, entre eles o padrinho do casal, o atual presidente da cooperativa, José Ribamar.



A história de Lucilda e Luis Carlos inverte a ordem daquele famoso ditado, segundo o qual "quem casa quer casa". Aqui, a busca por um lar veio antes, precipitando a aproximação dos dois. Explicando melhor, foi durante a construção das 37 casas do Condomínio Popular de Ipiiba, em regime de mutirão, que o casal se conheceu, em 2001.

Natural de Salgueiro, Pernambuco, Lucilda fez como a maioria de seus 14 irmãos: migrou para o Sudeste do país atrás de melhores oportunidades de trabalho. Encontrou emprego em São Gonçalo, onde trabalhou 16 anos numa fábrica de embalagens plásticas, até que uma deficiência física – que altera sua postura – obrigou-a a parar. Após licença médica de um ano, o problema na coluna determinou sua aposentadoria por invalidez.

Nessa época, já decidira deixar a casa que dividia com a irmã e o cunhado. Ela era a única irmã solteira e sentia necessidade de ter seu próprio canto. "Vivia de favor e aquilo me incomodava", conta. Soube da venda de lotes em Ipiiba, pegou uma parte de suas economias e comprou logo o seu.

Integrada à rotina das obras da cooperativa, Lucilda mostrou disposição em construir sua nova realidade: revezava-se entre a limpeza e o almoxarifado, às vezes se aventurando até em serviços mais pesados, como carregar tijolo e construir vigas.

Ainda na primeira fase da construção, Luis Carlos – mais conhecido como Pelé – foi buscar umas ferramentas no almoxarifado. Ali viu Lucilda pela primeira vez. "Minha vida mudou muito desde que conheci essa mulher", declara-se ele, que veio, inicialmente, motivado pelo pagamento de uma família

LUCILDA'S TWO LOVES

The Ipiiba Mixed Housing Cooperative was the place where Lucilda de Lavor, 46, and Luis Carlos de Souza, 48, first met. "I met my two loves here: my house and my husband," she states. Next to her Luis Carlos proudly shows off an album of wedding photos containing dozens of friends from the cooperative, including the couple's best man, José Ribamar, current president of the cooperative.

The story of Lucilda and Luis Carlos turns on its head that old saying, 'he who marries seeks a house'. Here, the search for a home came first, later bringing the couple together. To clarify, it was during the mutual-help construction of the 37 houses of the Condomínio Popular de Ipiiba that the couple met in 2001.

A native of Salgueiro, Pernambuco, Lucilda did what most of her 14 brothers and sisters had done: she headed for the southeast of the country in search of better work prospects. She found a job in a plastics packaging factory in São Gonçalo, where she worked for 16 years until a physical disability – which alters her posture – forced her to leave. After a year of medical leave she was sent into early retirement due to her disability.

At the time she had already decided to leave the house she was sharing with her sister and brother-in-law. She was the only unmarried sister and felt the need to have her own place. "I was dependent on them and that bothered me," she relates. She learned of the sale of plots in Ipiiba, took out some of her savings and bought one of her own.

Entering the cooperative's work routine, Lucilda demonstrated a willingness to build her new reality: she alternated between cleaning and stockroom duties, sometimes even taking on heavier work such as carrying bricks and assembling beams.

During the first phase of construction, Luis Carlos – Pelé to his friends and family – went to get some tools from the stockroom. There he saw Lucilda for the first time. "My life has changed a lot since I met this woman," he says. He originally came there as a paid replacement for a family that was unable to supply the 17 hours' work per week. However, as his involvement with the cooperative – and with Lucilda – grew, he soon found himself working there as a volunteer.

cooperada que não tinha condições de dedicar 17 horas semanais à obra. Porém, como só fazia crescer seu envolvimento com a cooperativa – e com Lucilda –, em pouco tempo lá estava ele trabalhando como voluntário.

Servente de obra e técnico em estamperia, tendo estudado até a 5ª série, Luis Carlos teve uma juventude emocionalmente muito difícil. Órfão de mãe ainda menino, foi criado pelo tio, em São Gonçalo, longe do resto da família.

“Só queria saber de farra”, reconhece. Dependente alcoólico, Pelé a princípio não recebeu muito crédito de Lucilda, apesar da insistência. “Estava deixando ele em observação, como faz o médico”, lembra ela. Sem alternativa, ele pediu ajuda até a Fundação Bento Rubião, e assim a assistente social Maria Amélia de Aquino agregou um novo serviço, o de pombo-correio, passando adiante a promessa feita por Pelé: “Por ela eu paro de beber”.

Enquanto isso, sabendo que Lucilda não poderia mais morar na casa da irmã, a cooperativa se reuniu em assembléia para aprovar a cessão da casa-modelo, a primeira a ser concluída, para que ela pernoitasse durante a obra. Depois, com a conclusão das casas, um sorteio indicaria sua moradia definitiva, como ocorre em todas as obras monitoradas pela Fundação Bento Rubião.

Assim que Lucilda notou que Pelé cumpria sua promessa, o romance deslanchou. E junto com ele, a obra das casas. “Achava que nunca ia conseguir, mas aí fomos acreditando e construindo...”, diz ela, deixando na dúvida se o assunto é a cooperativa ou o próprio casamento. Seja como for, ambos fazem Lucilda se emocionar, provavelmente porque transformaram sua vida: fazendo-a sentir-se mais completa como mulher e cidadã.

O entusiasmo com que o casal narra sua história faz tudo parecer muito mais simples do que realmente foi. Como se as limitações e preconceitos tivessem se apagado com a poeira da construção daquelas casas.

Pelé aproveita uma visita da coordenadora Maria Amélia para discutir a possibilidade de dar um curso de capacitação em estamperia para outra cooperativa parceira da ONG. “Hoje quem tem que trabalhar sou eu. Ela já ralou muito”, diz ele, arrancando boas risadas da embevecida Lucilda. Entre seus planos, aliás, está o de trazer a sogra de Pernambuco para vir morar com eles em Ipiíba. Isso que é paixão...

A labourer and print-work employee and educated to 5th grade, Luis Carlos had a childhood that was emotionally very difficult. His mother died when he was still very young, and he was brought up by his uncle in São Gonçalo, far from the rest of the family.

"All I wanted was to have a good time," he admits. Addicted to drink, Pelé did not make much of an impression on Lucilda, despite his insistence. "I was observing him, just as a doctor does," she recalls. Having no alternative, he even asked the Bento Rubião Foundation for help, and so it was that social worker Maria Amélia de Aquino took on the role of go-between, passing on Pelé's promise: "For her, I will stop drinking."

In the meantime, as Lucilda could no longer stay at her sister's house, the cooperative met and agreed that the show house, the first to be completed, could be used by her at night for the duration of the job. Later, once the houses were finished, a lottery system would be used to allocate her permanent home, as is the case with all of the projects monitored by the Bento Rubião Foundation.

As soon as Lucilda realised that Pelé was keeping his promise, the romance took off. And with it, the construction work. "I didn't think I could ever do it, but we went ahead, believing and building..." she says, leaving it unclear as to whether the subject is the cooperative or her own marriage. Whichever it may be, they both make Lucilda quite emotional. Perhaps because they have both transformed her life, making her feel more fulfilled as a woman and a citizen.

The enthusiasm with which the couple tell their story makes it all seem much easier than it actually was... as if all the limitations and prejudices had vanished with the dust from building the houses.

Pelé takes advantage of a visit from coordinator Maria Amélia to discuss the possibility of running a printing course for another partner cooperative of the NGO. "Now I'm the one that needs to work: she's already done more than her share," he says, drawing laughs from Lucilda. Their future plans, by the way, include bringing their mother-in-law from Pernambuco to live with them in Ipiiba. This is passion indeed...





4. METODOLOGIA DE INTERVENÇÃO

²¹ Conceito de Max Neff.

²² Neste sentido destaque-se a adoção da propriedade coletiva tanto das unidades habitacionais quanto dos terrenos, decorrência da propriedade dos mesmos pelas respectivas Cooperativas. Entre outras vantagens, esta forma de organização impede a especulação imobiliária e a chamada "remoção branca", onde por pressão econômica, as famílias vendem suas moradias, retornando a uma situação de demanda habitacional. Em média, uma unidade dentre as já produzidas é valorizada, no mercado, de duas a três vezes em relação ao valor de custo de sua produção. Um valor bem abaixo deste, e um pouco acima daquele investido pelas famílias, é frequentemente oferecido às mesmas, o que, se consumado, geraria por um lado a substituição das famílias por outras com uma faixa de renda superior, e por outro acarretaria na apropriação da valorização financeira do imóvel por estas novas famílias ou por seus eventuais intermediários. Ao se organizar sob a forma de propriedade coletiva e ao o estatuto das Cooperativas explicitarem que, no caso de substituição, os novos cooperados devem ser da mesma faixa de renda, os dois riscos acima mencionados são contornados (substituição do perfil de renda das famílias e apropriação de mais valia por terceiros). Em síntese, adotando-se esta forma de organização e propriedade: 1º. Evita-se a especulação imobiliário-financeira; 2º. Mantêm-se os subsídios aportados junto a famílias que deles necessitam; 3º. Mantêm-se as unidades produzidas como estoque de redução do déficit habitacional.

4.1 FUNDAMENTOS

A metodologia preferencial do Projeto Direito à Habitação se fundamenta nos seguintes princípios:

- O Habitat como um satisfator polivalente²¹, que satisfaz necessidades biológicas, emocionais e sociais, permitindo gerar soluções para outros problemas comunitários e projetar uma realidade favorável para o desenvolvimento pessoal e coletivo;
- O sistema que conjuga a autogestão e a ajuda-mútua como ferramenta privilegiada para a produção habitacional e meio para provocar a iniciativa e o empreendedorismo popular;
- O cooperativismo ou associativismo, no marco da economia solidária, como forma de institucionalizar os grupos beneficiados e como estímulo ao exercício da cooperação solidária, constituindo-se em semente de uma nova forma de organização da sociedade²².

4.2. PONTOS CHAVES DA METODOLOGIA

- Participação – o planejamento das atividades é construído com o grupo, sendo as alternativas apresentadas aos beneficiários para a sua análise e discussão, vindo as decisões a serem tomadas de forma conjunta; também durante a execução, avaliações são feitas pela equipe técnica interdisciplinar em diálogo com os grupos trabalhados, monitorando-se e ajustando-se, a partir daí, o trabalho em relação aos objetivos propostos.

4. METHODOLOGY



²¹ A concept of Chilean economist Manfred Max-Neef.

²² In this sense, it is important to highlight the adoption of collective ownership of both the housing units and the land: these remain in the ownership of the cooperatives concerned. Among other advantages this form of organisation impedes property speculation and gentrification where, due to economic pressure, families are forced to sell their dwellings and end up back in the situation of housing need. On average, one of the built units is valued on the market at two to three times the cost of its production. An amount well below this, and a little above what the families have invested is often offered to them which, if taken, would create on one hand the substitution of one family by another from a higher income group, and on the other would result in the financial value of the property being appropriated by these new families or by their possible intermediaries. By organising themselves through a system of collective ownership and by specifying in the statute of the cooperatives that in the event of substitution the new cooperative members must be from the same income group, the two risks mentioned above are avoided (i.e. substitution of family income profile and appropriation of increased value by third parties). In short, by adopting this form of organisation and ownership: (i) property speculation is avoided; (ii) the subsidies granted remain with the families that need them and (iii) the housing units supplied remain as stock for reducing the housing deficit.

4.1 FUNDAMENTALS

The preferred methodology of the Right to Housing Project is based on the following principles:

- *Habitat as a synergic satisfier²¹, which satisfies biological, emotional and social needs, allowing for the development of solutions to other community problems and creating a favourable reality for personal and collective development;*
- *A system that combines self-management and mutual aid as a tool for the production of housing and a means of stimulating initiative and popular enterprise;*
- *Harnessing the principles of cooperative action and association within a framework of economic solidarity, as a form of institutionalising the assisted groups and as an incentive for the exercise of joint solidarity, thus forming the seeds for a new form of social organisation²².*

4.2. KEY ELEMENTS OF THE METHODOLOGY

- *Participation – the planning of activities is carried out with the group, whereby the alternatives are presented to the families for analysis and discussion and decisions are taken collectively. During the implementation, assessments are made by the interdisciplinary technical team in dialogue with the families and the work is then monitored and adapted in relation to the proposed objectives.*

- Informação e Transferência – a capacitação para a gestão, para o trabalho e para a cidadania, são as principais ferramentas repassadas à comunidade através do desenvolvimento dos projetos.
- Articulação – busca-se sempre articular os grupos e suas lideranças: 1º) a outros grupos que estejam vivenciando processos semelhantes; 2º) a grupos cuja temática de atuação contribua com alguma demanda do grupo em questão; 3º) a fóruns, movimentos, conselhos etc. que enfrentem as demandas sócio-políticas estruturais e pressionem pela implementação de políticas públicas, principalmente no campo do direito à moradia e do direito à cidade.

4.3. FASES DA INTERVENÇÃO

I. Demanda

A demanda pode ser proveniente de três fontes:

- Direta – quando o próprio grupo procura a Fundação. Neste caso é analisada a viabilidade social da intervenção, aferindo-se: o nível de necessidade; o histórico do grupo; as ações coletivas já desenvolvidas; o potencial de adesão à proposta pelas lideranças e famílias; a existência e características dos outros atores eventualmente intervenientes direta ou indiretamente²³ etc. É analisada também a possibilidade de viabilização financeira do projeto, seja pelo Fundo Rotativo, seja por outra fonte disponível.
- De instâncias governamentais – na experiência da instituição, alguns grupos foram encaminhados ao atendimento pelo poder público, já com o aceno de recursos que viabilizariam o projeto; nestas situações é fundamental analisar se a demanda é também encaminhada e/ ou assumida pelo grupo; o grau de sustentabilidade do apoio governamental e seus objetivos.
- Incentivadas pela própria Fundação – o Projeto Direito à Habitação tem mobilizado diretamente alguns grupos para que venham a desenvolver projetos; esta atitude é motivada pela disponibilidade de recursos (do Fundo Rotativo ou de outra fonte) e pela identificação do potencial destes grupos convocados e de

²³ Como exemplo, a Fundação interrompeu uma assessoria ao identificar o poder de influência e controle sobre as famílias de contraventores locais, desejosos de aferir vantagens pessoais com o projeto.

- *Information and skills transfer – capacity building for management, work and citizenship are the key tools transferred to the community through the development of the projects.*
- *Partnerships – an effort is always made to link up the groups and leaders: (i) with other groups who are going through similar processes; (ii) with groups whose field of action can contribute in some way to the group in question; (iii) with forums, movements, councils etc that address the structural socio-political demands and are campaigning for the implementation of public policies, primarily in the field of the right to housing and the right to the city.*

4.3. INTERVENTION PHASES

I. Demand

The demand can emanate from three sources:

- *Direct – when the group itself comes to the Foundation; in this case the social viability of the intervention is analysed, estimating the level of need, the history of the group, the collective actions that have already been developed, the potential for adhesion to the proposal by the leaders and families, the existence and characteristics of other bodies that may be involved, either directly or indirectly²³ etc. Also analysed is the possibility of making the project financially viable, whether by means of the Revolving Fund or another available source.*
- *From government bodies – in the experience of the organisation some groups have been directed to the local authorities for assistance, with pre-approved resources for carrying out the project; in such cases it is essential to analyse whether the demand is also directed and/or taken up by the group, as well as the level of sustainability of governmental support and its objectives.*
- *From the Foundation itself - the Right to Housing Project has directly mobilised some groups for which projects came to be developed; this attitude is motivated on one hand by the availability of resources (from*

²³ For example, the Foundation ceased to provide assistance to a particular group when it realised the level of influence and control that local offenders seeking to derive personal gain from the project had over the families.

suas lideranças de se comprometerem com a proposta, normalmente sendo mobilizados grupos atendidos anteriormente pelo Projeto Direito à Terra²⁴.

Uma vez acordada uma proposta de trabalho, esta deve gerar a assinatura de um convênio entre o grupo e a Fundação, quando são estabelecidas as responsabilidades de cada parte.

II. LEVANTAMENTOS E DIAGNÓSTICO

São feitos levantamentos e posteriormente diagnósticos de natureza:

- Sócio-econômica – através de visitas domiciliares às famílias, realizam-se entrevistas e aplicam-se cadastros sócio-econômicos. A entrevista afere o interesse, a motivação e o potencial de adesão da família à proposta; o cadastro levanta dados e demandas econômicas (natureza da ocupação de trabalho e renda, salário, orçamento familiar, gastos principais etc.) e sociais (escolaridade, demandas por algum tipo de assistência social etc.); estes dados permitirão desenhar o esquema financeiro mais adequado, bem como elaborar o projeto social, que será descrito à frente.
- Jurídica – quando o grupo é possuidor de um terreno ou indica um local a ser comprado ou cedido, é levantada a situação jurídica deste terreno, analisando-se a segurança quanto à permanência das famílias naquele espaço, ou no caso de haver título de propriedade formal, a possibilidade deste ser dado como garantia para o empréstimo; quando não existe posse, propriedade ou terreno indicado, é levantada a disponibilidade de terrenos na região de moradia das famílias.
- Físico-urbanístico – levantam-se os dados físicos do terreno e de seu entorno, aferindo-se a existência/qualidade e/ou possibilidade de abastecimento por infra-estrutura (redes de água, saneamento etc.); é feita também uma análise da legislação urbana incidente na área.

²⁴ Este outro projeto institucional disponibiliza assessoria sócio-jurídica a grupos ameaçados de despejo da terra que ocupam, à grupos de sem teto e à grupos com possibilidade de regularizarem a terra que ocupam; ver primeiro volume desta coleção – edição BSHF / FBR – 2006.

the Revolving Fund or other sources) and on the other hand by the identification of the potential of these groups and their leaders to commit to the proposal, typically in the case of groups that had been previously assisted through the Right to Land Project²⁴.

Once a work proposal has been agreed a collaboration agreement is signed by the group and the Foundation, in which the responsibilities of each party are established.

II. Surveys and Diagnoses

Surveys and subsequent diagnoses of the following kinds are carried out:

- *Socio-economic – through home visits to the families, interviews are carried out and socio-economic records are drawn up. The interview assesses the interest, motivation and potential for adhesion of the family to the proposal; the record includes information on economic demand (nature of employment and income, salaries, the family budget, expenditure, etc.) and social demand (schooling, need for some form of social assistance, etc.). Such information will allow the most suitable financing plan to be drawn up, as well as developing the social project, which will be described ahead.*
- *Legal – when the group is the owner of a plot of land or identifies one to be purchased or handed over, the legal situation of that land is examined, including an analysis of the security of tenure for the families or, in the case of a formal land title, the possibility of that being given as a guarantee for the loan. When there is no possession or ownership of the land in question, the availability of land in the surrounding area is investigated.*
- *Physical/urban: the physical features of the land and its surrounding area are investigated, including an analysis of the existence/quality and/or possibility of infrastructure provision (water supply, sanitation, etc.); and an analysis of the urban legislation that applies to the area.*

²⁴ *This other institutional project provides socio-legal advice to groups threatened with eviction from the land that they occupy, as well as to homeless groups and communities that have the opportunity of regularising the tenure of the land that they occupy (see the first volume of this collection – BSHF/FBR, 2006).*

O PRESIDENTE SOLIDÁRIO

O mestre de obra José Ribamar, 41, está no seu quarto ano como presidente da Cooperativa Habitacional e Mista de Ipiíba. Dez anos atrás, quando chegou ao estado do Rio em busca de melhores condições de vida, este maranhense da cidade de Bequimão, casado e pai de cinco filhos, mal suspeitava que sua contribuição social iria além da construção e reforma de edificações.

Tendo já passado pelas cidades do Rio e Niterói, Ribamar acabou se instalando com a família no bairro de Alcântara, em São Gonçalo. A partir dali, as coisas começariam a mudar.

Contratado pela Igreja de São Pedro de Alcântara, a princípio, para construir o refeitório da Casa da Acolhida, o abrigo para jovens em situação de risco social mantido pela paróquia, Ribamar acabou emendando um serviço no outro.

Concluído o refeitório, iniciou a ampliação do abrigo, que incluiu a construção de uma quadra de esportes. Durante esse período, conheceu mais de perto a realidade daqueles garotos. Sabendo que eles não tinham família para passar datas como Natal e Ano-Novo, Ribamar abriu as portas de sua casa já cheia. "Trazia sempre uns três para ficarem com a gente até reabrir o abrigo", conta.

Esse mesmo espírito solidário o levou a organizar as famílias que, como ele, tinham comprado lotes em Ipiíba, em busca de financiamento para a construção das casas. Na terceira tentativa, o grupo conheceu a Fundação Bento Rubião. Após ter se frustrado com a burocracia da Caixa Econômica Federal – naquela época, o programa Crédito Solidário ainda não existia –, a agilidade da ong o impressionou. "Em pouco tempo, eles já tinham conhecido o terreno, organizado a cooperativa e iniciado as capacitações. Logo em seguida veio o dinheiro para as obras", lembra.

Apesar de já ter experiência nessa área, Ribamar conta que aprendeu muito com a construção em Ipiíba, da qual, aliás, foi coordenador geral. Pela primeira vez, pôde "ficar colado no engenheiro e no arquiteto". "Eu sentava e discutia com eles que tipo de material a gente ia usar", diz. Fora isso, a própria rotina era algo novo para ele. "Quando trabalhava numa empreiteira, acabou a obra, cada um volta para sua vida. Na cooperativa, não: todos fazem juntos a capacitação, comem juntos, discutem juntos na assembleia. Só não dormem juntos", diverte-se.

THE COMMUNITY PRESIDENT

Site foreman José Ribamar, 41, is in his fourth year as president of the Ipiíba Mixed Housing Cooperative. Ten years ago, when he arrived in the state of Rio in search of a better way of life, this native of the city of Bequimão, Maranhão, married and the father of five children, little suspected that his contribution to society would go beyond the construction and renovation of buildings.

Having spent time in the cities of Rio and Niterói, Ribamar eventually settled down with his family in the neighbourhood of Alcântara, São Gonçalo. It was then that things started to change.

Initially hired by the São Pedro de Alcântara church to build a canteen for the Casa da Acolhida, the shelter for vulnerable young people run by the parish, Ribamar ended up linking one job onto the next.

Once the canteen was finished, he began work on an extension, which included the construction of a sports facility. It was during this period that he became better acquainted with the lives of those young people. Knowing that they had no families with which to celebrate occasions like Christmas and New Year, Ribamar opened the doors of his already full house. "I always used to bring two or three of them to stay with us until the shelter reopened," he relates.

This same spirit of solidarity led him to organise the families which, like him, had bought plots in Ipiíba, to seek funding for housing construction. On the third attempt, the group came into contact with the Bento Rubião Foundation. Finding himself frustrated by the bureaucracy of the Caixa Econômica Federal – at that time the Solidary Credit Programme did not yet exist – the agility of the NGO impressed him. "Within a very short period of time they had surveyed the land, organised the cooperative and started the training programmes. Soon after, the money for the building work arrived," he recalls.

Despite already having experience in the field, Ribamar says that he learned a lot from the building work in Ipiíba, of which he was also general coordinator. For the first time he was able to be closely involved with both the engineer and the architect. "I would sit down and discuss with them the types of materials we were going to use," he says. Apart from that, the routine itself was new to him. "When I used to work for a contractor, after work was finished everyone just went home. In the cooperative it's not like that: we all train together, eat together, discuss issues in meetings. We just don't sleep together," he jokes.

"Se todo o brasileiro tivesse a oportunidade que nós tivemos aqui, o Brasil não teria um déficit tão grande em moradia", desabafa o hoje coordenador estadual da União Nacional por Moradia Popular. Desde as capacitações, o horizonte de Ribamar se alargou. Carismático, embora de poucas palavras, sua liderança destacou-se dentro da cooperativa. Reeleito presidente, ele tem saudade do entusiasmo que havia durante o mutirão e que tem se arrefecido desde a entrega das chaves. Hoje, Ribamar luta com alguns cooperados para concluir a sede do futuro Centro Comunitário, em terreno doado por uma ex-futura moradora.

Como em todo lugar, porém, consenso e espírito coletivo permanente são duas coisas difíceis de andarem juntas na Cooperativa de Ipiíba, mesmo em decisões aparentemente simples e aprovadas em assembléia. O presidente da cooperativa já aprendeu, no entanto, que a auto-gestão e a ajuda mútua são sonhos a serem construídos com paciência. Tijolo por tijolo. O próximo já está para ser "assentado": quando o Centro Comunitário estiver pronto sua intenção é buscar parcerias a fim de estimular a inclusão digital e a geração de emprego entre os cooperados.

Precedente no campo das parcerias, Ipiíba já tem. Ribamar mostra com orgulho o resultado da ação desenvolvida com o OIA – O Instituto Ambiental: os biodigestores. Biodigestores são equipamentos que, a partir dos resíduos orgânicos escoados pela rede local de esgoto, produzem biogás, adubo orgânico e água para irrigação e cultivo em geral. Hoje, o fogão da cozinha comunitária – alimentado gratuitamente 8 horas por dia pelo gás gerado pelos biodigestores – é um símbolo, a lembrar a todos das benfeitorias que uma cooperativa é capaz de realizar.

"If every Brazilian had the opportunity we have had here, there would not be such a large housing shortage in the country," says the now regional coordinator of the União Nacional por Moradia Popular (National Union for People's Housing). Since his training, Ribamar's horizons have widened. Although a man of few words, his charisma and leadership began to stand out within the cooperative. Re-elected president, he misses the enthusiasm of the cooperative during the construction process, which has cooled somewhat since the handing over of the keys. Today Ribamar is working with some members of the cooperative to complete a Community Centre on land donated by a former resident.

However, as is the case everywhere, permanent consensus and community spirit have been rather difficult to maintain among the cooperative members in Ipiiba – even for seemingly simple decisions approved in meetings. Nevertheless, the president of the cooperative has learned that self-management and mutual aid are aspirations that can only be achieved with patience. Brick by brick. The next one is now ready to be 'laid': once the Community Centre is ready, he intends to seek partnerships to stimulate digital inclusion and the creation of jobs for members of the cooperative.

Ipiiba already has experience in the field of partnerships. Ribamar displays with pride the result of the partnership with the Environment Institute (OIA): biodigesters, which produce biogas, organic fertiliser and water for irrigation and general cultivation from organic wastes collected by the local sewerage network. Today the cooker in the community kitchen – supplied free of charge with gas produced by the biodigesters eight hours a day – is a symbol and a reminder to everyone of what a cooperative is capable of achieving.



III. PROJETOS

São realizados projetos em diferentes campos:

- Social (desenvolvido em quatro níveis):

1. No plano individual-familiar, quando são enfrentadas as demandas identificadas, tais como: desemprego, conflitos domésticos e de gênero, dependência de drogas/ álcool etc. A principal estratégia adotada para equacionar estas questões é a de, após uma primeira abordagem pela equipe social, encaminhar as demandas para serviços especializados, prestados por outras instituições. Estas problemáticas, conseqüências em nível individual e familiar das situações de pobreza e exclusão, são abordadas pelo projeto, seja por razões humanitárias, ou pelo fato de se comprovar forte repercussão negativa destes fatores no desenvolvimento dos trabalhos.
2. No plano comunitário, abordando questões relativas à formação para a cidadania, tais como noção de direitos e deveres, espírito cooperativista, análise sócio-econômico-política etc.
3. No plano institucional (junto à diretoria da Cooperativa e de suas Comissões), planejando atividades, treinamentos e fixando os procedimentos administrativos, jurídicos e contábeis requeridos.
4. No plano dos "gestores comunitários"²⁵, planejando o desenvolvimento das capacidades de liderança, mobilização e participação destes agentes;

²⁵ O conceito "gestores comunitários" substitui aqui o termo/ conceito "lideranças"; esta substituição não é um mero cuidado semântico. Na trajetória da instituição, temos observado "lideranças" que reproduzem, tais como no sistema político-representativo tradicional, práticas autoritárias na condução dos processos junto a seus "liderados". Tenta-se contribuir para que uma outra abordagem se dê através de uma série de estratégias (frequentes assembleias, circulação das informações, colegiados, etc.), ancoradas no conceito/ termo "gestores comunitários".

III. Projects

The following projects are undertaken:

- *Social (developed at four levels):*
 1. *Individual household level, where specific needs are addressed, such as unemployment, domestic and gender conflicts, dependency on drugs/alcohol, etc. Following an initial visit by the social team, the principal strategy adopted for addressing these issues is that of referring the family to specialised services provided by other institutions. These issues, which are the consequences of poverty and exclusion at the individual/household level, are tackled by the project, firstly for humanitarian reasons and secondly because experience has confirmed the strong negative repercussions of such factors in relation to the development of the work.*
 2. *At the community level, where issues relating to training for citizenship are addressed, such as the notion of rights and responsibilities, cooperative spirit, socio-economic-political analysis, etc.*
 3. *At the institutional level (with the management of the cooperative and its committees): planning activities and training programmes, as well as establishing the necessary administrative, legal and accounting procedures.*
 4. *At the level of the 'community managers'²⁵: planning the development of leadership capacities; mobilisation and participation of leaders; mapping and planning the establishment of partnerships and linkages²⁶; and developing training in the field of human rights, particularly the right to housing.*

²⁵ *The concept of 'community managers' replaces here the term/concept of 'leaders'. This substitution is not just a matter of semantics. In the course of the organisation's work we have observed 'leaders' that reproduce, as in the traditional political-representative system, authoritarian practices when conducting processes with their 'followers'. We try to contribute towards another approach through a series of strategies (e.g. frequent meetings, circulation of information, collegiate groups, etc.) anchored in the concept/term 'community managers'.*

²⁶ *Such as with other cooperatives, organisations and social movements.*

mapeando e planejando a fixação de parcerias e articulações²⁶; planejando a sua formação no campo dos direitos humanos, especialmente no plano do direito à moradia.

- Arquitetônico – Urbanístico

Sendo elaborados os projetos de parcelamento do solo; das unidades habitacionais; de engenharia e instalações; orçamentos; especificações de materiais etc. Os projetos são elaborados de maneira participativa, a princípio levantando-se as aspirações, para em seguida materializarem-se respostas às mesmas através de mais de uma opção, permitindo escolhas. Estas soluções são então apresentadas em assembléia para serem selecionadas e/ ou reformuladas, aprovando-se em seqüência a(s) opções final(is)²⁷.

- Econômico - Financeiro

Quando financiado pelo fundo rotativo, dimensiona-se a prestação passível de ser cumprida pelas famílias, adotando-se como referência geral que a mesma não ultrapasse um comprometimento de 30% do salário mínimo, o que hoje se traduziria em R\$ 114 reais, ou U\$ 63 dólares mensais²⁸. Quando objeto de um outro financiamento que não o do fundo rotativo, que contenha regras pré-definidas e rígidas, o projeto econômico-financeiro deve prever alternativas para as famílias cujo perfil de renda sugira futuras dificuldades e/ ou sacrifícios para a amortização do empréstimo²⁹. O projeto econômico-financeiro deve também abordar a situação específica dos idosos, dando-lhes um tratamento especial e adequado³⁰.

²⁶ Tais como com outras cooperativas, entidades e movimentos sociais.

²⁷ Além de plantas e maquetes, um instrumento que se mostra altamente eficaz nestes momentos é o de se desenhar a(s) planta(s) das unidades habitacionais no chão de um salão comunitário, em escala real, representando-se as paredes com tiras de papel; esta prática permite a "vivência" do espaço pelas famílias, facilitando sua compreensão.

²⁸ Cabe destacar que o fundo rotativo não cobra juros, apenas o valor emprestado, atualizando-o frente às perdas com a inflação.

²⁹ Deve-se destacar também que se adota a política de vincular e divulgar, para as famílias, que a amortização do crédito que efetuam após a mudança para suas novas casas destina-se a uma outra cooperativa/ famílias que estejam iniciando suas obras. Esta vinculação mostrou-se altamente eficaz, por permitir que as famílias visualizem o destino de suas mensalidades, reduzindo inadimplências, como também reforçando laços de solidariedade, um dos objetivos principais do projeto.

³⁰ Algumas Cooperativas adotaram a solução de ocupação das unidades habitacionais pelos idosos com nível de renda mais baixo através de contratos de comodato, onde o valor da taxa de ocupação é menor do que o de uma amortização plena do empréstimo. Nestes casos, a cota parte referente a esta unidade fica de posse da cooperativa como um todo, que disporá então desta unidade quando do falecimento de seu ocupante, não incidindo, portanto, direito de herança.

- *Architecture/Planning*

Plans for the distribution of the land, the housing units, engineering work and installations, budgets, materials specifications, etc are drawn up in a participatory manner, first identifying the aspirations in order to then find solutions with more than one option to allow for choices. These solutions are then presented at a group meeting to be selected and/or reformulated, after which the final selection is then approved²⁷.

- *Economic/Financial*

When financed by the revolving fund, the amount of each instalment is calculated based on the ability of families to pay, keeping in mind that it should not exceed a commitment of 30 per cent of the minimum monthly wage, which today works out at R\$ 114 or US\$ 63²⁸. When financed by a source other than the revolving fund, that contains rigid, pre-defined rules, the economic/financial project should foresee alternatives for families whose income profile suggests possible future difficulties in paying off the loan²⁹. The economic/financial project should also address the specific needs of older people, giving them special and adequate treatment³⁰.

²⁷ *In addition to plans and models, an instrument that has proven to be extremely effective in these cases is that of drawing the floor plan(s) of the housing unit(s) on the floor of a community hall, at full scale, representing the walls with strips of paper; this practice allows the families to 'feel' the space, allowing for a better understanding of the project.*

²⁸ *It is important to emphasise that the revolving fund does not charge any interest, only the amount borrowed, adjusted for inflation.*

²⁹ *It should also be emphasised that a policy has been adopted of connecting and informing the families of the fact that the instalments made to pay off the loan, once a family has moved into its new home, are used to enable other cooperatives/families to begin work. Making this connection has proven to be extremely effective by allowing the families to visualise the destination of their monthly payments, reducing the number of arrears cases and at the same time reinforcing the ties of solidarity, which is one of the main objectives of the project.*

³⁰ *Some cooperatives have adopted a solution for the occupation of the housing units by elderly residents on low incomes by means of free lease agreements, whereby the value of the occupation fee is less than that of the full loan repayment. In these cases, the share relating to that dwelling remains in the possession of the cooperative as a whole, and goes back to the cooperative on the death of the occupant.*

IV. PREPARAÇÃO

Esta é uma fase fundamental, levada a termo uma vez que todas as condições para o início das obras tenham sido satisfeitas; concretiza-se através da realização de uma oficina com a duração aproximada de três fins de semana, abordando os seguintes conteúdos:

1º. MÓDULO: HISTÓRICO E CONCEITOS BÁSICOS DO COOPERATIVISMO.

2º. MÓDULO: COMO ORGANIZAR E MONTAR UMA COOPERATIVA POR AJUDA-MÚTUA.

3º. MÓDULO: COMO ELABORAR UM ESTATUTO E UM REGIMENTO INTERNO (INCLUINDO DEFINIÇÃO E CAPACITAÇÃO EM TORNO DAS FUNÇÕES DAS COMISSÕES E DA DIRETORIA).

Mesmo que o grupo já tenha passado por um processo de capacitação anterior sobre estes ou parte destes conteúdos, o momento pré-obra é insubstituível³¹. É neste instante que as famílias estão em sua fase de maior entusiasmo, sendo, portanto, um momento único para se fixarem conceitos e aprendizados. Nesta etapa é que se elegem e também se realizam as capacitações específicas das Comissões que irão atuar durante o processo, que são as seguintes:

a) Comissão de Obras – responsável: 1º) pelo planejamento da obra³²; 2º) pela tomada de preços e compra do material de construção; 3º) pela distribuição das tarefas e supervisão do trabalho das famílias, bem como pela contratação e supervisão do trabalho da mão-de-obra remunerada³³. A comissão trabalha assessorada e em articulação com o arquiteto ou engenheiro responsável técnico pela obra.

³¹ Muitos grupos, entre sua organização inicial e o início das obras, levam dois, três anos mobilizando-se e buscando as condições para a realização do projeto. Neste período, várias capacitações são realizadas, ou por iniciativa da Fundação, ou por iniciativa dos gestores comunitários do grupo em questão.

³² É feito um cronograma de obras, para o qual se desenvolveu uma metodologia participativa de elaboração.

³³ Além do trabalho aportado pelas famílias, é contratada uma mão-de-obra profissional remunerada, que poderá ser de membros das famílias participantes ou não. Caso seja oriunda de família participante, esta contratação não libera a família em questão de aportar suas horas voluntárias. A experiência mostrou que não há uma fórmula ideal para esta questão; houve casos em que pessoas integrantes da Cooperativa foram contratadas e isto não causou nenhum tipo de problema e outras em que esta dupla função gerou conflitos. Em outras situações, igualmente, pessoas externas revelaram-se eficazes e em outras não.

IV. Preparation

This is a fundamental phase that is carried out once all the conditions for the start of the construction work have been satisfied. It takes shape in the form of a workshop that is carried out over a period of three weekends, addressing the following themes:

1st Module: History and basic concepts of cooperative action.

2nd Module: How to organise and set up a mutual aid cooperative.

3rd Module: How to draw up statutes and internal rules of conduct (including the definition and training around the roles of the committees and management).

Even if the group has already gone through a previous training process or has covered part of this content, this pre-construction time is irreplaceable³¹. It is at this point that the families are at their most enthusiastic, and it is therefore a unique moment for grasping concepts and for learning. During this phase elections are held and specific training is carried out for the following committees that will be active throughout the process:

a) Works committee – responsible for: (i) the planning of the construction process³²; (ii) obtaining prices and purchasing construction materials; (iii) the distribution of tasks and supervision of the work of the families, as well as hiring and supervising paid manual labour³³. The committee is assisted by and works in collaboration with the architect or engineer responsible for the work.

³¹ *Many groups, between their initial organisation and the start of the construction work, spend two or three years mobilising themselves and seeking the necessary conditions for carrying out the project. Over that period various forms of training are carried out, either through the Foundation's initiative or on the initiative of the community managers of the group in question.*

³² *A schedule of works is drawn up, for which a participatory methodology has been developed.*

³³ *In addition to the labour contributed by the families, some specialised paid labour is hired, which may or may not include members of participating families. If this is the case, the contract does not excuse the family in question from contributing its voluntary hours. Experience has shown that there is no ideal formula for this: there have been cases in which members of the cooperative have been hired without creating any problems, and others in which the dual role led to conflicts. In other situations, likewise, external workers proved their efficiency while others did not.*

b) Comissão de Mobilização – atua em articulação e com a assessoria da equipe social da Fundação, sendo responsável por: 1º) planejar, registrar e monitorar o aporte das horas de trabalho de cada família; 2º) identificar, diagnosticar e buscar solução para demandas de natureza social no âmbito interno das famílias (por exemplo, alcoolismo, desemprego, doenças etc.); 3º) buscar dirimir conflitos interpessoais entre os participantes (através de visitas domiciliares, da realização de dinâmicas de convivência e da organização de passeios, recreações e festas, tendo todas estas ações o objetivo de facilitar a boa integração entre os cooperados).

Um trabalho fundamental desta comissão é o de realizar junto às famílias o planejamento das horas mensais que cada uma aportará para a construção das casas, lançadas na assim denominada “ficha de compromisso”; de posse deste “mapa” é que a comissão de obras planeja a execução da mesma, bem como a compra de materiais para aquele período planejado. É igualmente importante o monitoramento da realização deste planejamento/ compromisso das famílias, buscando-se superar eventuais dificuldades no cumprimento desse acordo. Quando isto ocorre, primeiramente utiliza-se o diálogo direto com as mesmas, para depois, caso a primeira abordagem não surta efeito, ser a questão encaminhada para conhecimento de todos os cooperados em assembléia, quando deverá então ser discutida uma solução para o caso³⁴.

c) Comissão de Apoio – responsável pelo funcionamento da cozinha comunitária nos finais de semana, quando a maioria das famílias aporta suas horas, como também responsável pelo funcionamento da recreação infantil/ creche, que igualmente funciona nos finais de semana, permitindo assim que as famílias com crianças possam trabalhar com tranquilidade.

As comissões devem reunir-se semanalmente para planejar e avaliar suas atividades; nota-se uma relação direta entre o desempenho de uma Cooperativa e o número de reuniões realizadas por suas comissões e instâncias administrativas.

³⁴ O estatuto de cada Cooperativa deve prever as punições possíveis, estipulando, no limite, as condições para a eventual exclusão de seus membros.

b) *Mobilisation committee – works in collaboration with and is assisted by the Foundation's social team, being responsible for: (i) planning, registering and monitoring the hours of work contributed by each family; (ii) identifying, diagnosing and seeking solutions to demands of a social nature within individual households (e.g. alcoholism, unemployment, illness etc.); (iii) seeking to settle interpersonal conflicts among the participants by means of home visits and group activities, organising outings, recreation and parties, with the objective of facilitating integration among members of the cooperative.*

A fundamental task of this committee is to work with the families on preparing a monthly schedule of the hours that each will contribute towards the building of the houses. This is kept in a so-called 'commitment file', from which the works committee can plan the execution of the work as well as the purchase of the materials for the planned period. Equally important is the monitoring of the performance of the families in accordance with the plan and that which they have committed to do, seeking to overcome any problems that may arise, initially by talking directly to the families. If this proves ineffective, the problem should be made known to all members of the cooperative at an assembly, where the matter is then taken forward³⁴.

c) *Support committee – responsible for the operation of the communal kitchen at weekends, when the majority of families put in their hours, as well as being responsible for the children's playground and crèche, which also operates at the weekends, so that the families with children are able to work.*

The committees meet on a weekly basis to plan and evaluate their activities and a direct correlation has been observed between the performance of a cooperative and the number of meetings held by its committees and administrative bodies.

³⁴ *The statutes of each cooperative should foresee possible penalties and stipulate the conditions for the expulsion of members in extreme cases, where this is deemed necessary.*



PLANTA BAIXA COM AMPLIAÇÃO - COOPERATIVA IPIÍBA
 FLOOR PLAN WITH EXTENSION - IPIÍBA COOPERATIVE

Além destas Comissões³⁵, a Cooperativa ou Associação Habitacional, neste estágio do processo, já possui uma diretoria formal, democraticamente eleita, que neste momento também passa por um aprofundamento em sua capacitação, abordando-se as funções que lhe são próprias³⁶.

Por fim, neste momento de capacitação, é discutido, definido e sistematizado o "Regimento Interno" do processo de construção das moradias por ajuda-mútua, no qual são estabelecidas as regras de funcionamento que irão reger as famílias ao longo de todo o processo de obras. É, portanto, fundamental que tal formulação se dê de maneira extremamente participativa, para que possa ensejar sua apropriação pelas famílias. São definidos: o que é e o que não é permitido durante o período de trabalho; as penalidades quando do não cumprimento das regras estabelecidas e, entre outras questões, definida a carga horária semanal que cada família deverá aportar para as obras³⁷.

A proposta da Fundação neste sentido, e que tem sido geralmente aceita, é a do aporte de 17 horas semanais por família, sendo 16 horas destinadas a uso próprio e 1 hora, a um banco de horas. Estas horas são facilmente realizadas quando a estrutura familiar é a de um casal, ou mesmo a de um chefe de família com pelo menos um filho maior de idade, em idade para trabalhar;

³⁵ Mais recentemente, e em algumas Cooperativas, foram criadas também comissões de formação, responsáveis, junto com a assessoria, pelo planejamento e desenvolvimento das ações pedagógicas.

³⁶ Basicamente de: 1º) representação externa junto aos parceiros (financiadores, poder público envolvido, etc.); 2º) gestão administrativa e financeira; 3º) representação política junto a Fóruns, Conselhos, movimentos, etc.

³⁷ As penalidades devem prever as situações- limite, tais como em que condições uma família é afastada e substituída por outra da lista de espera.

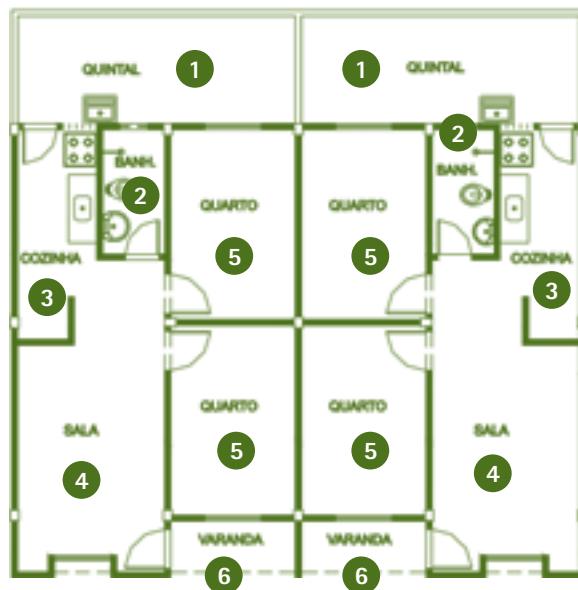
In addition to these committees³⁵, the cooperative or housing association, at this stage of the process, will have already established a formal, democratically elected directorate, which as this time also goes through a training process covering a range of topics relating to its responsibilities³⁶.

Finally, at this point the internal rules of conduct for the process of mutual aid housing construction are discussed, defined and systematised. This will lay down the rules families must follow throughout the process and it is of great importance that it be carried out in a participatory manner to ensure community ownership of the process. The following are defined: that which is permitted or forbidden during work periods, the penalties for not complying with the established rules and, among other issues, the definition of the number of hours per week that each family must contribute³⁷.

The Foundation's proposal, which has generally been accepted, is that of each family contributing 17 hours per week, 16 of which for its own use and one donated to an 'hours bank'. These work hours are easily achieved when the family structure is that of a couple, or even a head of household with

LEGENDAS | KEY

- 1) BACKYARD
- 2) BATHROOM
- 3) KITCHEN
- 4) LIVING ROOM
- 5) BEDROOM
- 6) BALCONY



COOPERATIVA HERBERT DE SOUZA
HERBERT DE SOUZA COOPERATIVE

³⁵ More recently, in some cooperatives, training committees have also been created which are responsible, together with the technical team, for the planning and development of training activities.

³⁶ Basically consisting of: (i) external representation of the cooperative vis-à-vis partners (e.g. funding agencies, local government etc.); (ii) administrative and financial management; (iii) political representation vis-à-vis forums, councils, movements and so on.

³⁷ The penalties should also foresee extreme situations, such as the conditions under which a family is removed from the cooperative and replaced by another from the waiting list.

cada uma destas duas pessoas, trabalhando um dia no final de semana, fará com que o núcleo familiar cumpra a meta estabelecida, com alguma facilidade. Entretanto, é freqüente e crescente o número de núcleos familiares participantes compostos por uma mulher e filhos menores. Nesta situação, estas mulheres encontram grande dificuldade em cumprir sua carga horária, pois também trabalham para seu sustento e de seus filhos durante a semana, o que significa ter que trabalhar os sete dias da semana ininterruptamente. Em algumas experiências, o próprio grupo encontrou soluções solidárias para o problema, seja liberando horas do banco de horas para estas mulheres, seja mobilizando colaboradores externos para que doem horas. Cabe destacar que, paradoxalmente, estas mulheres têm demonstrado compromisso e assiduidade no processo acima da média, resolvendo a questão com sacrifício pessoal ou com a mobilização de amigos e familiares externos. Todavia, esta é uma questão em aberto, a ser resolvida, assim como no caso dos idosos sós, para quem a solução não pode ser a redução da carga horária semanal, o que prolongaria o tempo de obra. Uma solução possível seria a organização de uma rede de "brigadistas" solidários, tais como voluntários, estudantes e membros de Cooperativas com casas já concluídas, que aportariam horas para os referidos participantes com dificuldades para cumprirem suas horas.

O banco de horas é constituído, como já dito, pela doação de uma hora por semana por cada núcleo familiar. Sua utilização é decidida em assembléia por todos os presentes, sendo destinadas a cooperados em situações de comprovada e prolongada doença; a idosos; às mulheres chefes de família; etc.

at least one older child of working age: if each of these two people work one day per weekend, that household should be able to reach the target that has been set without any great difficulty. The number of households comprising a woman and small children is, however, considerable and growing. In such situations the women have great difficulty in completing their allotted hours, as they are also working during the week to support themselves and their children, and would therefore have to work seven days a week without a break. In some cases the group itself has found excellent solutions to the problem, either by releasing hours from the 'hours bank' for the women or by mobilising external helpers to donate hours. It should be noted, paradoxically, that these women have demonstrated above-average commitment and diligence throughout the process, resolving the issue either through their own personal sacrifice or by mobilising their friends and extended family members. This is, however, an open question to be resolved, as in the case of older people living on their own, for which the solution cannot be a reduction in the weekly number of hours, as that would prolong the period of construction.

A possible solution would be organising a network of 'helpers' such as volunteers, students and members of cooperatives whose houses have already been finished, who would contribute their time on behalf of those members having difficulty in completing their hours.

As previously stated, the 'hours bank' is comprised of the donation of one work hour per week per household. Its use is intended for members in

V. EXECUÇÃO

Durante a execução das obras, a assessoria, as várias comissões e as instâncias de gestão desenvolvem as atividades programadas, segundo suas atribuições específicas, a maior parte das quais já foram descritas nos itens anteriores³⁸.

O que cabe destacar aqui, primeiramente, é o instrumento das Assembléias, fundamentais para o sucesso dos trabalhos. As assembléias são o "coração" do processo. Elas devem realizar-se mensalmente, em caráter ordinário e em caráter extraordinário, sempre que necessário.

Para sua eficaz realização são fundamentais: uma boa organização da pauta de discussões; uma cuidadosa seleção e organização dos informes a serem dados; uma atenta coordenação dos trabalhos, que incentive a facilite a participação de todos³⁹.

A pauta deve ao mesmo tempo conter os problemas enfrentados, como também abordar questões e inovações que possam potencializar, facilitar e agilizar os trabalhos no futuro. Deve ainda, de quando em quando, levantar pontos que vão além do horizonte imediato da construção das moradias, tendo em vista que este é um importante, mas não único objetivo de um processo que se quer mais amplo, de dignificação humana, estreitamento dos laços de solidariedade e ascensão/ participação cidadã coletiva.

³⁸ Por exemplo: a Comissão de Obras planeja e coordena o canteiro de obras, incluindo a tomada de preços e compra de materiais de construção; a Comissão de Mobilização acompanha as famílias tanto em relação ao planejamento e aporte de horas para a construção das casas quanto em relação a eventuais problemas pessoais que as mesmas estejam atravessando (desemprego, doenças etc.); a diretoria desenvolve seu papel de representação e interlocução junto aos parceiros e financiadores etc.

³⁹ É importante também que seja elaborada e divulgada uma ata, contendo as discussões e resoluções tomadas em cada uma destas assembléias.

situations such as prolonged periods of illness, elderly members, women heads of household, etc. and is decided at group meetings by all members present.

V. Execution

During construction, the technical team and the various committees and management groups develop the scheduled activities according to their specific characteristics and allocated tasks, the majority of which have already been described in the sections above and therefore need not be repeated³⁸.

What must be highlighted here, above all, is the instrument of the formal assemblies, which are fundamental for the success of the work and are, indeed, the very heart of the process. These ordinarily take place on a monthly basis, with additional meetings held whenever necessary.

To be run effectively it is essential that the agenda for discussion is well organised, that a good selection is made of the materials to be distributed and that the work is well coordinated, stimulating and facilitating active participation³⁹.

The agenda must list the problems that are being faced and at the same time tackle issues and innovative ideas that might stimulate and facilitate future work. It should also, from time to time, address issues that go beyond the immediate horizon of housing construction, keeping in mind that this is an important but not sole objective in the wider process of ensuring human dignity, strengthening social ties and participation in collective citizenship.

Towards the end of the process of housing construction, the assemblies should focus on drawing up a final code of conduct under which the rules and guidelines for living together in the settlement must be agreed.

³⁸ For example the Work Committee plans and coordinates the construction site, including tendering for and purchasing construction materials; the Mobilisation Committee works with the families in relation to the work hours to be contributed for building the houses as well as any personal problems that they may be facing (e.g. unemployment, illnesses, etc.); the directorate develops its representative and interlocutory role vis-à-vis partners, funding agencies, etc.

³⁹ It is also important that minutes containing the discussions and resolutions adopted at each of these meetings be drawn up and circulated.

Próximo ao fim do processo de construção das moradias, as assembléias devem se voltar para a elaboração de um "Regimento de Convivência", no qual deverão ser pactuadas as regras para a vida em comum naquele assentamento.

Um outro destaque a ser feito, dentre as ações da fase de execução, é o conjunto de atividades desenvolvidas visando equilibrar as relações de gênero. Como não poderia deixar de ser, estas relações têm forte repercussão no dia-a-dia da cooperativa⁴⁰. Para enfrentar tais questões, a equipe da Fundação não só se capacitou internamente⁴¹ como concebeu e desenvolveu estratégias específicas, como as "Oficinas de Gênero", realizadas ao longo do processo de cada cooperativa, com a presença de homens e mulheres⁴².

Um último aspecto importante a ser destacado é o da importância de se realizar intercâmbio entre as cooperativas, ao longo do processo de obras; assim sendo, em um final de semana um grupo visita e trabalha junto a um outro grupo e, no final de semana seguinte, o processo se inverte. Esta dinâmica, além de quebrar a rotina do grupo que sai para "passar", faz com que os mesmos troquem experiências e vislumbrem o fato de integrarem um processo/ movimento mais amplo. Também é importante realizar visitas e intercâmbio com Cooperativas que já tenham concluído a construção de suas moradias.

VI. Pós-OBRA

Após a conclusão das obras, a equipe social da Fundação permanece cerca de três meses realizando reuniões assíduas com os cooperados e sua diretoria; o objetivo de tais encontros é o de monitorar a implantação do "Regimento de Convivência", ou mesmo concluir sua elaboração, caso isto ainda não tenha sido feito.

⁴⁰ Por exemplo, as mulheres, em média, são mais assíduas e aportam mais horas que os homens ao mutirão, mas, ao contrário, ocupam menos cargos eletivos nas diretorias e comissões, ou ainda, inicialmente, falam e se posicionam menos nas assembléias.

⁴¹ Principalmente através do "Trajeto de Gênero", realizado com o apoio da Oxfam-Novib, e que visava introjectar um "olhar" de gênero no projeto.

⁴² Mais de uma oficina é realizada em cada cooperativa ao longo do período.

Another point to be highlighted among the actions that take place in the execution phase is that of the range of activities developed with the aim of balancing gender relations. Clearly, these relations have strong repercussions within the cooperative from day to day⁴⁰. To address these issues the Foundation has not only carried out internal training within the team⁴¹ but has also developed specific strategies, such as the 'Gender Workshops' that are carried out with each cooperative throughout the process, with both men and women involved⁴².

One last important aspect to emphasise is that of the importance of carrying out exchanges between cooperatives throughout the construction process; in this way, one group spends a weekend visiting and working with another group and on the following weekend the process is reversed. This dynamic, apart from breaking the routine of the group that gets to have an outing, ensures that all parties concerned exchange experiences and realise that they are part of a wider process/movement. It is also important to carry out visits and exchanges with cooperatives that have already finished building their houses.

VI. Follow-up

After the work has been concluded, the Foundation's social team stays on for approximately three months, meeting with the members and leaders of the cooperatives with the key aim of monitoring the implementation of the 'rules for living together' or even simply to finish drawing them up, if this has not already taken place.

⁴⁰ For example, the women are on average more diligent and contribute more hours to the joint effort than the men; on the other hand, they occupy fewer elected positions on the directorates and committees and, initially, tend to speak up less during the group assemblies.

⁴¹ Primarily through a course on gender carried out with the support of Oxfam-Novib, which aimed to encourage the actors in the process to examine the projects through a 'gender lens'.

⁴² More than one workshop is carried out with each cooperative throughout the process.

FORJANDO A “ESPERANÇA”

Enquanto, em 1992, o Rio de Janeiro recebia 108 chefes de Estado na Conferência das Nações Unidas sobre o Ambiente e o Desenvolvimento (Eco-92), a doméstica Jurema da Silva Constâncio, 47, iniciava, com mais 15 famílias desta cidade a luta pelo direito a um “meio ambiente” imprescindível ao desenvolvimento humano: a moradia de qualidade e com saneamento básico.

Cerca de 30 moradores do Jardim Shangri-lá – ironicamente, nome associado a um lugar mítico do Oriente onde reina beleza, paz e felicidade – estavam cansados de viver em barracos que, apesar de custarem um suado aluguel, não ofereciam condições mínimas de moradia. Além de contar com um único banheiro para todas as famílias, a pequena comunidade também era alvo freqüente das enchentes tão comuns naquela área da cidade. Até que o padre Roberto, da Igreja Sagrada Família, perguntou a seus fiéis o que gostariam de melhorar em suas vidas. A resposta foi uma só: “a casa”. Mas aí, como lembra Jurema, veio outra questão: “Como melhorar a casa se ela não é nossa?”.

Foi aí que a Igreja, que promovia encontros com a comunidade para discutir a Bíblia, decidiu conhecer de perto as condições de vida daquelas pessoas. “Eles não ficaram só rezando, só na teoria, vieram para a prática...”, resume Jurema, até então cética quanto à boa vontade daqueles religiosos.

Mas se a participação do padre foi providencial para negociar a compra do terreno – onde eles já moravam – a um preço acessível, reunir o dinheiro dependia só das famílias. Logo, todos se viram pagando o pato – literalmente. É que o primeiro dinheiro arrecadado veio da rifa de um casal de patos. O clima de solidariedade contagiou tanto a ganhadora que ela decidiu doar de volta o pato para a realização de uma nova rifa. Mais tarde, os moradores receberam uma doação anônima equivalente a 80% do valor do terreno.

Finalmente de posse da área, o desafio era conseguir recursos para a reconstrução daquelas casas. Nessa época, Jurema ouviu falar pela primeira vez de “uma ong com proposta de habitação para o Rio de Janeiro”. Através de um agente social conheceram então a Fundação Bento Rubião.

Já organizados como cooperativa habitacional, e antes de receberem recursos do Fundo Rotativo administrado pela Fundação, Jurema lista o que foi comprado com uma doação que obtiveram da Ação da Cidadania contra a Fome: uma máquina de fazer tijolos; 10 formas para produzir lajes e uma betoneira. Com isso, começaram a gerar renda, produzindo e comercializando tijolo e laje. Parte do lucro remunera-



UNIÃO

**NACIONAL POR
MORADIA POPULAR**
Filho do CISP

va as famílias cooperadas; outra parte era reinvestida na compra de material; enquanto a terceira parte financiava a construção das casas.

Jurema Constâncio, que foi presidente da Cooperativa de Shangri-lá de 1996 a 2000, conta um episódio que colocou à prova a vocação solidária daquele grupo de moradores, antes mesmo das obras serem iniciadas. Após outra enchente no bairro, 13 famílias desabrigadas bateram à porta de Shangri-lá. A Cooperativa e a Fundação Bento Rubião decidiram então alterar o projeto original passando-o para "casas geminadas". A mudança otimizou o espaço e possibilitou a construção do número necessário de casas para abrigar tanto as famílias que lá residiam quanto os vizinhos desabrigados. Este projeto de 29 moradias foi então construído por todos por ajuda mútua e auto-gestão.

Uma outra história ilustra bem a capacidade da Cooperativa Habitacional de dinamizar transformações à sua volta. Com a visibilidade conquistada na imprensa, a Cooperativa passou a receber constantes visitas de repórteres, especialmente de TV, fazendo com que os traficantes de drogas, assustados, pudessem os muros que delimitam a comunidade. Até que o tráfico abandonou de vez Shangri-lá.

Para garantir que o tráfico não volte nunca mais, a ordem é não permitir que nenhuma criança fique fora da escola. Nas três vezes em que isso ocorreu, o Conselho Tutelar da Criança e do Adolescente foi acionado e conversou com a família. "Eu sempre achei que ter uma casa não é só você construir. É também reestruturar a família para cuidar dela", diz Jurema, mãe de um casal de filhos e avó de duas meninas.

Jurema levou mesmo a sério a filosofia da ajuda mútua, desenvolvida na construção das casas de Shangri-lá. Após dirigir capacitações em outras duas cooperativas habitacionais do Rio e se tornar coordenadora nacional da União Nacional por Moradia Popular, seu foco agora está na "Esperança", que é o nome de uma nova cooperativa habitacional, com 70 famílias, criada com o seu estímulo. "Começou assim: as famílias vinham perguntar se tinha vaga em Shangri-lá. Eu anotava o nome e ficava de avisar quando aparecesse algo. A fila foi crescendo e em 2004 eu inscrevi a cooperativa no programa Crédito Solidário (que financia habitação popular através da Caixa Econômica Federal). Mesmo aprovado, foram três anos de negociações para contratar..."

Mas como diz o ditado, a esperança é a última que morre. Após tanto tempo lutando contra a burocracia, o contrato com as famílias acaba de ser assinado e as obras vão iniciar em breve. A esperança pode ser a última que morre, mas ela não sobrevive sem uma mãozinha: exatamente o que Jurema tem feito ao longo dos últimos anos...

FORGING "HOPE"

While, in 1992, Rio de Janeiro welcomed 108 heads of state at the United Nations Conference on Environment and Development (Eco-92), domestic worker Jurema da Silva Constâncio, 47, began the struggle, together with 15 other families of the city, for the right to an 'environment' essential for human development: quality housing and basic sanitation.

Around 30 inhabitants of Jardim Shangri-La – ironically, the name associated with a mythical place in the East where beauty, peace and happiness reign – were tired of living in shacks which, despite costing a good deal to rent, did not offer the minimum conditions of decent housing. As well as having just one bathroom for all the families, the tiny community also suffered from the frequent flooding common to that part of the city. One day Father Roberto of the Sagrada Família Church asked his congregation what it was that they would like to improve in their lives. There was just one answer: 'the house'. But then, as Jurema recalls, another question arose: "How can we improve our housing if it is not our own?"

It was then that the church, which carried out Bible studies within the community, decided to take a closer look at their living conditions. "They weren't just praying, or dwelling on theory – they took practical steps..." recalls Jurema, who until then had been sceptical of their goodwill.

But if the priest's participation was providential in negotiating the purchase of the land where they lived at an affordable price, it was up to the families alone to raise the money, and they all had to chip in. The first funds brought in came from raffling a couple of ducks! The atmosphere of solidarity was so contagious that the winner decided to give back the ducks for a new raffle. Later on, the residents received an anonymous donation equivalent to 80 per cent of the cost of the land.

Once the land was finally theirs, the challenge was to find the funds for the homes to be rebuilt. It was then that Jurema first heard word of "an NGO with a housing proposal for Rio de Janeiro." Through a social worker they then got to know the Bento Rubião Foundation.

Once they were organised as a housing cooperative and before receiving money from the Revolving Fund managed by the Foundation, Jurema lists the items bought with a donation obtained from the 'Citizens' Initiative against Hunger': a brick-making machine, ten moulds for producing floor slabs and a cement mixer. With these, they began to generate income, producing and commercialising bricks and slabs.



Part of the profit was used as remuneration for the families in the cooperative, another part was reinvested in the purchase of materials and a third was used to initiate the construction process.

Jurema Constância, who was president of the Shangri-La Cooperative from 1996 to 2000, relates an episode that put the community spirit of the residents' group to the test, even before work had started. After another flood in the neighbourhood, 13 families who had lost their homes knocked at the door of Shangri-La. The cooperative and the Bento Rubião Foundation then decided to alter the original design, creating terraced houses instead. This amendment made better use of the space and enabled the construction of the necessary number of houses to shelter both the families already living there and their homeless neighbours. This 29-dwelling project was then built by all, through mutual aid and self-management.

Another story illustrates well the capacity of the housing cooperative to bring about transformations in the locality. Having attracted the interest of the media, the cooperative began to receive numerous visits from reporters – especially from TV – causing the frightened drug dealers in the area to flee Shangri-La once and for all.

To ensure that the drug trade never returns, the rule in the cooperative is not to allow any child to remain out of school. On the three occasions where this has happened, the Council for the Protection of Children and Adolescents was brought in to interview the family concerned. "I've always thought that having a house is not only building it. It is also a matter of re-educating the family to look after it," says Jurema, a mother of two and grandmother of two little girls.

Jurema has taken seriously the mutual aid philosophy developed in the construction of the houses at Shangri-La. After leading the training of two other housing cooperatives in Rio and becoming the national coordinator of the União Nacional por Moradia Popular (National Union for People's Housing), she is now involved in 'Hope', the name of a new housing cooperative of 70 families created on her initiative. "It started like this: families would come and ask if there were any vacancies at Shangri-La. I would take down their name to inform them if something came up. The queue kept growing and in 2004 I registered the new cooperative in the Solidary Credit Programme (which financed affordable housing via the Caixa Econômica Federal). Even though it was approved, three years of negotiations followed before reaching the contract stage..."

But as the saying goes, 'hope is the last to die...' and after all these years struggling against bureaucracy, the contract has just been signed with the families and work will soon be starting. Hope may be the last to die, but it needs a bit of help in order to survive, and this is precisely what Jurema has been doing over the last few years...

5. IMPACTOS E RESULTADOS

Além dos impactos de naturezas diversas, que se podem aferir ao longo das entrevistas com cooperados constantes deste livro, outros merecem ser destacados, o que será feito a seguir.

Em uma avaliação mais sistemática realizada em 2005⁴³, tendo como base de pesquisa três cooperativas de diferentes "gerações", pôde-se aferir como elementos comuns:

- A elevadíssima satisfação das famílias com os resultados obtidos no que dizia respeito aos aspectos diretamente relacionados ao habitat: acesso e qualidade da moradia produzida; acesso à infra-estrutura urbana; acesso a novos conhecimentos (em construção civil); condições e acesso ao fundo rotativo.
- A média/ baixa⁴⁴ satisfação das famílias no que dizia respeito às metas de solidariedade e cidadania: funcionamento da cooperativa; criação/ uso de novos espaços comunitários; participação e solidariedade grupal.

No que diz respeito às metas físicas, é inegável, portanto, a eficácia do processo. Quanto aos aspectos "sociais", a satisfação menor tanto pode revelar as dificuldades de se atingir metas desta natureza, como também, paradoxalmente, revelar a aquisição de espírito crítico pelos cooperados, o que é em si uma meta "social" e, portanto, indicador de progresso em relação às conquistas neste âmbito. Consideram-se as duas leituras passíveis de legitimidade.

Em relação à primeira leitura, relacionada às dificuldades de se atingir resultados sociais expressivos, a experiência da Fundação e outras similares indicam os obstáculos mais comuns: desagregação dos grupos; assimilação e reprodução pelas camadas populares de "valores" e procedimentos individualistas/

⁴³ Trabalho realizado pela assistente social Verônica Turrado.

⁴⁴ Foram desiguais nas três cooperativas as avaliações dos quesitos desta natureza; por exemplo, em relação a um determinado quesito, a avaliação da Cooperativa 1 poderia ser média e da Cooperativa 2, baixa; em outro quesito as posições se invertiam.

5. IMPACTS AND RESULTS

In terms of impact, in addition to what can be assessed from the range of interviews carried out with residents that have been included in this publication, other impacts that deserve to be highlighted are set out below.

From a more systematic evaluation undertaken in 2005⁴³, based on the experience of three cooperatives of different 'generations', the following common elements can be discerned:

- *The extremely high levels of satisfaction of the families with the results obtained in relation to the habitat-related aspects, including access to and quality of housing; access to urban infrastructure; access to new knowledge (i.e. civil construction) and access to and conditions of the revolving fund.*
- *The medium/low⁴⁴ satisfaction of the families as far as the objectives of solidarity and citizenship were concerned: operation of the cooperative; creation/use of new communal areas; participation and group cohesion.*

As far as the physical aims are concerned, the effectiveness of the process is undeniable. As for the 'social' aspects, the lower degree of satisfaction may indicate the difficulties in attaining objectives of this kind as well as, paradoxically, revealing that a spirit of critical thinking has been acquired by residents, which is a 'social' objective in itself and, therefore, an indicator of progress in relation to the achievements in this area. Both of the above conclusions can be considered to be legitimate.

In relation to the first analysis, relating to the difficulties in attaining meaningful social results, the Foundation's experience and other similar experiences indicate the most common obstacles: fragmenting of the groups; the assimilation and reproduction of competitive and individualistic 'values' and procedures

⁴³ Research carried out by social worker Verônica Turrado.

⁴⁴ The evaluation of these factors produced differing results in the three cooperatives; for example, in relation to a given question the assessment of Cooperative 1 might be of medium satisfaction while that of Cooperative 2 was low; on other issues the positions might be the other way around.

competitivos, presentes na sociedade; luta pela sobrevivência; reprodução pelas lideranças de práticas autoritárias e de busca de privilégios pessoais; tráfico de drogas; conflitos interpessoais como "válvula de escape" para situações de opressão e exclusão vividas exteriormente ao projeto, inerentes à sociedade e ao mercado de trabalho⁴⁵, etc.

Para enfrentar tais dificuldades só há um caminho: o de um maior investimento na implantação de trabalhos e estratégias sociais, o que só é possível no âmbito de um processo de Produção Social do Habitat⁴⁶. É importante, entretanto, destacar que, ao se realizar um estudo comparativo entre um processo de Produção Social do Habitat e um processo tradicional, os processos por auto-gestão e ajuda-mútua terão seguramente resultados elevadamente superiores nas conquistas sociais. Portanto, a menor satisfação dos cooperados nestes aspectos deve ser vista dentro desta perspectiva relativa.

Quanto à uma possível segunda leitura das causas para uma menor satisfação das famílias em relação às conquistas sociais, deve-se considerar também, como já referido, o aumento do espírito crítico das famílias ao longo do processo.

Neste sentido, a equipe desenvolveu um conjunto de indicadores visando "medir" o grau e evolução do componente "participação/ desenvolvimento do espírito crítico" entre os cooperados. Estes indicadores são aplicados ao longo do período de obras e coletados principalmente durante as assembléias.

Os principais indicadores coletados e utilizados são:

- a presença nas assembléias, reuniões e no mutirão;
- o número de falas e intervenções nas assembléias/ reuniões;
- o número de questionamentos feitos à diretoria e à assessoria;

⁴⁵ Nossa experiência demonstra, com clareza, uma relação direta entre as famílias com maiores dificuldades de participação, de um lado, e situações de desemprego/ emprego precário por outro, demonstrando a óbvia repercussão "interna", no dia-a-dia da Cooperativa, das condições sócio-econômicas externas vividas por estas famílias.

⁴⁶ Entre a primeira geração de Cooperativas e a segunda, o projeto ampliou a equipe, os recursos e as estratégias/ atividades sociais; ficou evidenciada então a relação direta entre este investimento e a conquista de melhores resultados nesta dimensão.

present in society; the struggle for survival; leaders reverting to authoritarian practices and seeking personal privileges; the drugs trade; interpersonal conflicts as 'escape valves' from situations of oppression and exclusion outside in society and in the labour market, etc⁴⁵.

There is only one way to face such difficulties, and that to invest as much as possible in the implementation of social projects and strategies, which can only take place in the framework of a process of Social Production of Habitat⁴⁶. It is important, nevertheless, to stress that if a comparative study were to be carried out between a process of Social Production of Habitat and a traditional process, the processes involving mutual help and self-management would certainly produce notably higher results in terms of social achievements. The lower levels of satisfaction expressed by members of the cooperatives in these aspects must therefore be seen from a relative perspective.

As for the second analysis of the causes of the lower level of satisfaction of families with regards to the social aspects, we must also consider the increase in critical thinking among the families throughout the process.

In this sense, the team developed a range of indicators, applied throughout the construction process and collected primarily during the assemblies, and which aim to 'measure' the development/degree of participation among members of the cooperatives.

The main indicators include:

- *Attendance at the assemblies, meetings and in the mutual aid construction process;*
- *Number of speeches and interjections at the meetings/ assemblies;*
- *Number of questions put to the management groups and technical team;*

⁴⁵ *Our experience clearly demonstrates a direct correlation between, on one hand, the families having greatest difficulty in participation and, on the other hand, situations of unemployment or precarious employment, demonstrating the obvious 'internal' repercussions on the day-to-day work of the cooperative as a result of these external socio-economic conditions.*

⁴⁶ *Between the first and second generations of cooperatives the project expanded its team, its resources and its social strategies and activities; the direct correlation between that investment and the achievement of better results in that area soon became evident.*



ELÓRIA DA CONCEIÇÃO – COOPERATIVA SHANGRI-LÁ
 ELÓRIA DA CONCEIÇÃO – SHANGRI-LÁ COOPERATIVE

- o quantidade de propostas próprias apresentadas;
- o grau de participação nas deliberações coletivas⁴⁷.

O importante a destacar é que estes indicadores são registrados normalmente de forma ascendente, ou seja, o grau de participação, desenvolvimento do espírito crítico (e/ou redução da submissão frente a "autoridades") e a adesão ao coletivo se desenvolvem positivamente ao longo do processo. Os níveis de tais resultados e os ritmos de melhoria podem variar em intensidade de um grupo para outro, em função das características internas de cada um deles; é possível inclusive ocorrerem retrocessos pontuais, por razões conjunturais, tais como em função do atraso na liberação dos recursos pelo financiador ou em função de uma fadiga coletiva no meio do processo de construção das casas. Entretanto, o desenvolvimento predominantemente ascendente destes indicadores demonstra que, no âmbito da Produção Social do Habitat, as conquistas sociais são naturais. Esta tendência "natural", todavia, deve ser potencializada, organizada e orientada através da adoção de um trabalho social profundo, bem planejado e firmemente executado.

Por fim, em relação aos impactos, a dimensão econômica não pode ser esquecida. Processos de Produção Social do Habitat geram "produtos" de maior qualidade e mais baratos, se comparados aos "produtos" gerados por processos tradicionais. Acarretam também uma elevada satisfação de necessidades básicas, por longo período, através de reduzidos investimentos. Em síntese, atinge-se uma relação "custo-benefício" altamente positiva⁴⁸.

⁴⁷ Por exemplo, na assembléia se aprova a ida à prefeitura para uma determinada reivindicação, ou um mutirão extra para se limpar um canal obstruído; afere-se então a presença dos cooperados nesta atividade.

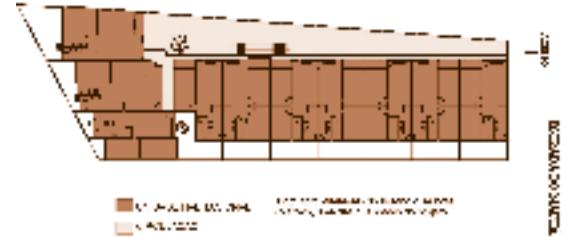
⁴⁸ Isto se atendo apenas aos benefícios físicos obtidos, não se considerando os benefícios sociais, que como já relatado, configuram-se em outro diferencial fundamental dos processos de Produção Social do Habitat.

- Number of own proposals presented;
- Participation in the collective deliberations⁴⁷.

The important thing to emphasise is that these indicators are normally registered in an ascendant form, i.e. the degree of participation, critical thinking (and/or a reduction in passive submission to the authorities) and adhesion to collective values, develop positively throughout the process. The levels of such results and the rhythms of improvement may vary in their intensity from one group to another, depending on their respective internal characteristics; there may even be some steps backwards at times for reasons such as the delay in the release of financial resources or as a result of collective fatigue in the middle of the process of building the houses. Nevertheless, the predominantly ascendant development of these indicators demonstrates that, within the framework of the Social Production of Habitat, the social achievements are a natural progression. This 'natural' tendency must, however, be harnessed, organised and orientated through the adoption of a comprehensive social process that is well planned and firmly executed.

Finally, in terms of impact, the economic dimension cannot be forgotten. Social Production of Habitat processes generate 'products' of higher quality and lower cost when compared to the 'products' generated by traditional processes. They also result in greater long-term satisfaction of basic needs through reduced investments. In short, a highly favourable 'cost/benefit' ratio is attained⁴⁸.

Also among the economic impacts are the improvements in budgeting for those previously living in rented accommodation. In our experience with the revolving fund, on average 60 per cent of the total number of families in each cooperative have come from such



IMPLANTAÇÃO COOPERATIVA HERBERT DE SOUZA
LAYOUT OF THE HERBERT DE SOUZA COOPERATIVE

⁴⁷ For example, if in the assembly a journey to the city hall to make a special claim is approved, or an additional mutual help group is set up to clean up a canal that was blocked, the involvement of the member in that particular activity is noted.

⁴⁸ This refers only to the physical benefits obtained rather than the social benefits which, as previously described, represent another fundamental aspect of the process of the Social Production of Habitat.

Ainda entre os impactos econômicos, há a melhoria orçamentária para aqueles vindos de uma situação de aluguel, que, segundo experiência obtida com o fundo rotativo, são, em média, 60% do total de famílias em cada cooperativa. Esses obtêm uma expressiva melhoria de renda quando se mudam para suas novas casas. Comparando-se o valor do aluguel que disponibilizavam mensalmente e o valor pago ao fundo rotativo, a diferença deste para aquele é em média três vezes menor⁴⁹. Cabe destacar ainda que a moradia alugada era, via de regra, menor e de qualidade muito inferior à construída pela cooperativa. Esta economia obtida ao se migrar do aluguel para a prestação ao fundo rotativo, considerando-se uma renda média das famílias entre 2 e 3 salários mínimos, significa um aumento da renda familiar entre 15 e 35%!⁵⁰

Ainda como impacto possível na renda das famílias, temos o fato de que estas, em função do aprendizado em construção civil, passam a ter a oportunidade de acessarem emprego e renda neste ramo do mercado de trabalho, o que acontece especialmente com os homens⁵¹. Quantos às mulheres, ainda que algumas tenham furado o "bloqueio" do mercado de trabalho, voltado predominantemente para os homens, ainda assim os conhecimentos por elas adquiridos permitem que efetuem reparos e melhorias em suas casas, após o término das obras, economizando assim com mão-de-obra especializada, poupando, portanto, renda.

Como último possível componente dos impactos econômicos, há a presunção de que a melhoria das condições de

⁴⁹ Uma prestação para o fundo rotativo de R\$ 100 (cerca de U\$ 55), comparada a um aluguel anterior entre R\$ 250 e R\$ 350, ou entre U\$ 139 e U\$ 194.

⁵⁰ É preciso frisar que famílias vivendo em situação de aluguel extorsivo não são exceção nem em nossa experiência nem no Brasil, onde, segundo dados da Fundação João Pinheiro, famílias comprometendo mais de 30 % de suas rendas com aluguel compõem 18,5 % de déficit habitacional. É bom destacar que a melhoria de renda ao se "sair" do aluguel, especialmente através de financiamentos com subsídios, beneficia não só quem compromete excessivamente sua renda, mas a todos em situação prévia de aluguel, dada à altíssima rentabilidade deste "mercado" junto aos setores populares.

⁵¹ Em uma cooperativa, por exemplo, após o término das obras, 25% das famílias passaram a ter pelo menos um de seus integrantes inseridos no mercado de trabalho da construção civil; em outra, 50% das famílias passaram a ter membros seus integrando um subgrupo, dentro da cooperativa, de prestação de serviços em construção civil (da forma como regularizamos juridicamente as cooperativas, "Cooperativas Habitacionais e Mistas", as mesmas podem tanto desenvolver atividades de produção de moradia para seus membros, como também de prestação de serviços externos, em qualquer ramo profissional).

situations, obtaining a significant improvement in income when the move into their new houses. Comparing the rent that they had to pay monthly and the amount paid into the revolving fund, the latter is on average three times lower than the former⁴⁹. It should also be noted that the rented accommodation was, more often than not, smaller and of much lower quality than that which was built by the cooperative. The savings obtained in moving from rental payments to the payment of instalments into the revolving fund, considering an average family income of between two and three times the minimum monthly wage, represent an increase in family income of 15 to 35 per cent!⁵⁰

⁴⁹ A monthly instalment to the revolving fund of R\$ 100 (around US\$ 55), compared to previous rental payments of between R\$ 250 and R\$ 350 (US\$ 139–194).

⁵⁰ It is necessary to clarify that families living in situations of extortionate rent are not the exception in our experience or in Brazil in general where, according to statistics of the João Pinheiro Foundation, families paying more than 30 per cent of their income in rent make up 18.5 per cent of the housing deficit. It is important to emphasise that the improvement in income as a result of getting away from a rental situation, especially through financing that includes subsidy, benefits not only those who are forced to pay extortionate rents but also all who were previously renting, given the extremely high profitability of this 'market' within the low-income sectors of the population.

⁵¹ In one cooperative, for example, after the main works were finished, 25 per cent of the families managed to obtain permanent employment for at least one of their members in the building trade; in another, 50 per cent of the families had members involved in forming a sub-group within the cooperative providing services to the building trade (due to the way in which we legally form the cooperatives, as 'Mixed Housing Cooperatives', they are able to develop activities both in the production of housing for their members as well as in the provision of external services, in any other professional trade or sector).

An additional potential impact on the income of the families comes from the fact that as a result of the training in civil construction, the men in particular are able to obtain employment and income within this sector of the employment market⁵¹. As for the women, although some have managed to penetrate the construction market, which is orientated predominantly to men, the knowledge gained through the process has in any case enabled them to undertake repairs and improvements to their own homes, once the main works have finished, thus making additional savings on specialised labour costs.

A final possible element in terms of economic impact is the presumption that the improvement in living conditions – owing to a healthier environment and an increase in self-esteem among other factors – results in the families being better placed in various other aspects of life, including access to income and employment opportunities and/or improved occupational performance. Whilst it is highly probable, this impact has not yet been systematically

habitabilidade, em função de uma maior salubridade e do aumento da auto-estima das famílias, entre outros fatores, traga como decorrência um melhor posicionamento destas perante vários aspectos da vida, dentre eles o do acesso à renda e trabalho e/ ou um melhor desempenho profissional. Ainda que não se tenha aferido sistematicamente este suposto impacto, o mesmo é altamente provável. Pode-se fazer uma analogia desta provável melhoria com a que de fato foi medida em relação à melhoria do desempenho escolar das crianças e adolescentes e mesmo de adultos, em algumas das cooperativas trabalhadas. Constatou-se neste monitoramento que, no período pós-mudança, diminuía a repetência e a evasão escolar, melhorava o aprendizado das crianças e os adultos se sentiam motivados a voltar a estudar.

DE SEM TETO À COOPERATIVADA

Selma Brasilino da Cunha, 43, chorou muito quando entrou pela primeira vez com a filha na casa que ajudou a construir na Cooperativa Habitacional e Mista Herbert de Souza, no bairro de Jacarepaguá, no Rio de Janeiro.

"Hoje eu sinto como se estivesse no céu", diz ela, quatro anos depois. Saída da boca de outra pessoa, a frase poderia soar exagerada – ainda que a aquisição da casa própria seja um fator de bem-estar inegável – mas não no caso desta mineira de São João Del Rey. Selma, afinal, passou quase toda a gravidez sem um teto, alternando-se entre as ruas de Rio e São Paulo e um abrigo da capital paulista.

Um período que ela procurou atravessar com dignidade, apesar do preconceito e das óbvias condições insalubres. "Eu não me sentia mendiga, os policiais que faziam a ronda noturna até se surpreendiam ao ver uma mulher morando num caixote, de banho tomado e com um varal de roupa lavada", conta.

Órfã de mãe e abandonada pelo pai, Selma saiu ainda muito jovem de sua cidade natal. Trabalhando ora como vendedora ambulante, ora como empregada doméstica, aos 30 anos foi deixada pelo companheiro quando descobriu que estava grávida. Começaria ali seu périplo pelas ruas. Sozinha e sem condições de alugar uma moradia, tentou viver com o irmão em São Paulo, mas não deu certo. Dependente

investigated. An analogy can be drawn, however, between this probable improvement and one that has been measured in relation to the improvement in academic performance of children and teenagers – and even of the adults – in some of the cooperatives established. The results of this monitoring confirmed that once the families had moved into their new homes, levels of truancy and grade repetition were reduced, the children's learning improved and adults felt motivated to return to education.

FROM THE STREETS TO THE COOPERATIVE

Selma Brasilino da Cunha, 43, wept openly when she and her daughter first entered the house she helped to build in the Herbert de Souza Mixed Housing Cooperative in the Jacarepaguá neighbourhood of Rio de Janeiro.

"Today I feel as though I'm in heaven," she says, now four years on. Coming from the mouth of another person, the phrase might sound exaggerated – even though obtaining one's own house is an undeniable factor of well-being – but not in the case of this woman from São João Del Rey. After all, Selma was homeless throughout most of her pregnancy, alternating between the streets of Rio and São Paulo and a shelter in the latter city.

It was a time that she tried to get through with dignity, despite the prejudices and unsanitary conditions. "I did not feel like a beggar; the police on patrol at night were surprised to see a woman sleeping in a box, clean from bathing and with a line of washing," she relates.

Having lost her mother and abandoned by her father, Selma left her native city while still very young. Working as a hawker, then as a domestic worker, at the age of 30 she was abandoned by her partner when he discovered she was pregnant. She then began her journey on the streets. Alone and without the

químico, seus acessos de violência se tornaram freqüentes, até que Selma decidiu fugir com a filha bebê para um abrigo. Dali foi para o Rio atrás de trabalho e acabou tendo que dormir nas ruas.

A exemplo do patrono da cooperativa, o sociólogo Herbert de Souza, o Betinho, que dedicou sua vida ao enfrentamento da desigualdade social e à promoção de cidadania, Selma cultiva uma atitude bem "mineira", semelhante ao do conterrâneo ilustre: uma determinação aliada a um jeito manso e equilibrado, de quem dificilmente se exalta. Apesar dos reveses, ela sempre acreditou em um futuro melhor para ela e a filha.

A ajuda que necessitava para se reerguer veio de uma família de Jacarepaguá. Selma passou a ter casa, comida e uma creche particular para a filha, em troca dos serviços de doméstica. Por meio dessa família, conheceu a experiência da Cooperativa Habitacional de Shangri-la, onde ficou sabendo que outra cooperativa nos mesmos moldes estava sendo criada. Inscreveu-se, fez as capacitações e, ao lado de 19 famílias cooperadas, pagou com o seu trabalho a primeira metade da futura casa. Outra vez, Selma contou com a solidariedade alheia para ter onde dormir. Trabalhando já como faxineira da creche-escola da filha, passou a pernoitar lá, de onde só saiu para a primeira casa concluída da cooperativa. "Eu vim pulando de uma casa para outra até chegar aqui", diz, bem-humorada.

Selma é uma das 2,7 milhões de mães chefes de família, com idade média de 43 anos que recebem entre um e três salários e vivem nas principais capitais brasileiras, segundo estatística do IBGE. Esta "guerreira", como a própria se considera, dedica sua energia à pequena grande família que formou: sua filha "e alguns vizinhos (da cooperativa)".

Trabalhando como faxineira em um condomínio residencial no mesmo bairro, ela acorda diariamente às 5 da manhã. A filha Thaís, de 13 anos, passa o dia só. Não é o ideal, Selma reconhece. Mas, mãe zelosa que é, jamais descuida da saúde dela: investiu num aparelho ortodôntico para Thaís, pelo qual pagará por três anos. "Entre o piso novo para minha casa e a boca da minha filha, prefiro investir nela", decreta.

As outras prioridades podem esperar. "O importante é que agora eu tenho um teto. Não durmo mais na rua, não passo pelo que eu passava", diz, como quem suspira de alívio e procura tirar de seu próprio exemplo de superação a argamassa de futuras conquistas.

resources to rent a place, she tried living with her brother in São Paulo, but it didn't work out. A drug addict, his fits of violence became more and more frequent until Selma decided to leave with her baby daughter for a shelter. From there she went to Rio looking for work and ended up having to sleep on the streets.

Following the example of the patron of the cooperative, sociologist Herbert de Souza – 'Betinho' – who dedicated his life to combating social inequality and promoting citizenship, Selma has developed an attitude similar to that of her famous fellow countryman: determination combined with a calm and balanced temperament that is not easily upset. Despite numerous setbacks, she has always believed in a better future for herself and her daughter.

The help needed for her to get back on her feet came from a family in the Jacarepaguá neighbourhood of Rio de Janeiro. Selma obtained shelter, food and a crèche for her daughter in return for her services as a maid. It was through this family that she learned of the experience of the Shangri-La housing cooperative and discovered that another cooperative was being formed along the same lines. She registered, did the training and, together with 19 families, paid for the first half of her future house with her labour. Once again Selma was able to count on the help of others for a place to stay. Working as a cleaner in her daughter's nursery school, she began to spend the night there, eventually moving into the first house completed by the cooperative. "I have jumped from one house to another to reach this point," she says with a smile.

Selma is one of the 2.7 million single mothers, with an average age of 43, earning between one and three times the minimum monthly wage and living in the main cities of Brazil, according to IBGE statistics. This 'fighter', as she calls herself, now dedicates her energies to the family she has formed: her daughter "and a few neighbours (from the cooperative)."

Working as a cleaner in a residential estate in the same neighbourhood, she gets up every morning at 5 a.m. Her daughter Thaís, now 13, spends the day alone. It's not ideal, admits Selma. But, zealous mother that she is, she has never neglected her daughter's health: she has invested in dental braces for Thaís, which she will pay off over three years. "When it comes to choosing between a new floor for my house and my daughter's mouth, I prefer to invest in her," she declares.

Other priorities can wait. "The important thing is that now I have a roof over my head. I no longer sleep on the streets and don't have to go through what I used to," she says, sighing with relief, as if to draw strength for future victories from the example of her own achievement.





6. CONCLUSÃO

Todas estas conquistas e fatos, vividos no seio da experiência da Fundação, atestam como sendo insubstituível a Produção Social do Habitat, sempre que se queira aliar a redução do déficit quantitativo e qualitativo de moradias com o desenvolvimento de um processo que aponte para a superação das causas mais profundas da exclusão econômica, social e territorial.



6. CONCLUSION

All of these achievements and results, which are at the heart of the Foundation's work, attest to the fact that the Social Production of Habitat is an indispensable process, if and when there is a desire to – in addition to reducing the housing deficit, both quantitative and qualitative – develop a sustainable process that points the way to overcoming the root causes of economic, social and territorial exclusion.

UM ARQUITETO POPULAR

O carioca Alexandre Correia de Oliveira, 43, leva muito a sério o ofício que abraçou na universidade. Sua rotina de trabalho segue à risca o verbete contido no Dicionário Houaiss. "Arquiteto: profissional da arte de construir que idealiza, planeja, especifica materiais e elabora os desenhos de um espaço ou obra arquitetônica; eventualmente também acompanha os trabalhos de sua execução".



A definição é correta, mas ainda incompleta para abranger a experiência acumulada por Alexandre, que há 15 anos é o arquiteto responsável pelo Projeto Direito à Habitação, da Fundação Bento Rubião. Porque, a exemplo do educador Paulo Freire – criador de um método de alfabetização baseado no contexto cultural do indivíduo –, Alexandre adaptou sua técnica para capacitar e orientar as famílias das 12 cooperativas habitacionais cujas obras vem coordenando, em regime de mutirão, desde 1992.

Já na sua primeira experiência, na Cooperativa Nova Holanda, ele percebeu que seria necessário criar uma didática sob encomenda para garantir que os cooperados pudessem visualizar suas futuras casas. "Representações tradicionais (como a maquete ou desenhos em papel) são insuficientes para eles", diz, antes de explicar como superou o desafio. Para dar aos cooperados a noção real quanto às medidas da futura casa, Alexandre passou a usar papel higiênico no chão, a fim de delimitar os espaços e mostrar a exata e real largura e comprimento do quarto, da sala, da cozinha, do banheiro, da área de serviço...

Além disso, o arquiteto optou por dedicar o início da obra à construção de uma casa-modelo. "Eles precisam ter noção total do que estão fazendo para que tenham segurança, afinal, eles são a mão-de-obra," avalia.

Rio resident Alexandre Correia de Oliveira, 43, takes the profession he embraced at university very seriously. His daily work routine closely follows the definition given in the Houaiss Dictionary: 'Architect: professional in the art of construction who conceives, plans, specifies materials and draws up the plans for an architectural space or structure; may also supervise the work whilst it is being carried out'.

The definition is correct but does not fully encompass the experience accumulated by Alexandre, who for last 15 years has been the architect responsible for the Right to Housing Project of the Bento Rubião Foundation. This is because, following the example of educator Paulo Freire – creator of a literacy method based on the cultural context of the individual – Alexandre has adapted his skills to train and give guidance to the families of the 12 housing cooperatives whose work he has been coordinating, under the mutual aid scheme, since 1992.

From his first experience with the Nova Holanda Cooperative, he realised he would have to develop a custom training method to ensure that the members of the cooperative would be able to visualise their future homes. "Traditional representations (such as models or plans) are not sufficient for them," he says, before going on to explain how he met the challenge. To give the members a real sense of the size of their future homes, Alexandre used toilet paper to mark out the floor plan of the house at full scale, showing the actual length and width of the bedrooms, living room, kitchen, bathroom, laundry...

Furthermore, the architect decided to start the building work with the construction of a show house. "In order to have confidence in what they are doing they need a full overview of what they are undertaking – after all, they are the labour force," he asserts.

Despite his achievements, the architect, who while still a student took an unpaid placement in the office of a prestigious architect to work on affordable housing – "I worked for nothing for the rich, so why not do the same for the poor" – confesses that he sometimes feels frustrated. "The funding that comes in from donor agencies and the revolving fund is only enough to build around 20 houses per year. People feel they are putting out a fire with a pipette," he reveals, referring to the Brazilian housing deficit, estimated to be some seven million dwellings.

Apesar das conquistas, o arquiteto, que ainda estudante largou um estágio não-remunerado no escritório de um prestigiado arquiteto para se dedicar à habitação popular – “se era para trabalhar de graça para os ricos, melhor trabalhar para os pobres” –, confessa que às vezes sente-se frustrado. “O dinheiro que vem da cooperação internacional e do fundo rotativo só dá para construir umas 20 casas por ano. A gente se sente apagando incêndio com conta-gota”, desabafa, ao referir-se ao déficit habitacional brasileiro, estimado em 7 milhões de moradias.

Por outro lado, para ele um dos aspectos mais gratificantes desse processo coordenado pela ong é saber que até um catador de lixo pode pagar as prestações de sua casa (equivalentes a 30% do salário mínimo). “As cooperativas que através da parceria com a Fundação Bento Rubião conquistaram o sonho da casa própria dificilmente teriam a mesma oportunidade pela via de financiamentos governamentais, pelo menos nos moldes que existem até hoje”, diz Alexandre, que atualmente está na expectativa de que isso mude com a efetivação do financiamento, pelo programa federal Crédito Solidário, de cinco novas cooperativas.

Alexandre brinca com as palavras para resumir a sua crença na força do cooperativismo habitacional: “Quem pensa que vai se dar bem, se dá mal. Quem pensa que vai se dar mal, se dá bem”. O fato é que para quem acompanha o “antes” e o “depois” das obras é nítida a mudança na atitude dos cooperados. Muitos adultos, que no início tinham uma postura mais passiva, ao final da construção das casas assumem um comportamento proativo e tomam decisões corajosas, como a de voltar a estudar. O cooperativismo habitacional funciona nessa hora, também, como um tonificante da cidadania.

Sem dúvida, uma parcela do protagonismo assumido pelos cooperados deve ser creditado à “pedagogia” desenvolvida por Alexandre nas capacitações. A propósito, vale registrar outro importante método criado por ele: o da “confeção coletiva de um bolo”. Como a maioria dos cooperados são mulheres, Alexandre decidiu explicar a construção de uma casa pela comparação com a arte culinária. Para isso, o bolo revelou-se uma doce metáfora. “A obra é um bolo feito a muitas mãos: nos dois casos é preciso fazer a mistura dos ingredientes, colocar na forma, anotar num caderno o que foi feito para que alguém continue de onde parou, e tudo exige espírito de equipe”, ensina.

Resultado: o esforço em desmistificar o canteiro de obras para as mulheres costuma ser tão bem-sucedido que, em alguns casos, o arquiteto precisa enfrentar outro problema. A situação se inverte e

On the other hand, one of the most gratifying aspects of the process coordinated by the NGO is knowing that even a garbage collector is able to pay the instalments towards his house (equivalent to 30 per cent of the minimum monthly wage). "The cooperatives who fulfilled the dream of owning a home through the partnership with the Bento Rubião Foundation would have had difficulty doing the same through government funding schemes, at least within the existing frameworks," says Alexandre, who currently expects this to change with the financing, through the federal Solidary Credit Programme, of five new cooperatives.

Alexandre summarises his faith in housing cooperatives as a force able to strengthen citizenship: "Often when you think things will turn out well they turn out badly and when you think they will turn out badly they turn out well." The fact is that looking at the 'before' and 'after' of the mutual aid construction work, the change in attitude of the members of the cooperative is evident. Many adults who are rather passive at the start adopt more proactive behaviour once the houses are built, making brave decisions such as returning to education. In this way, the cooperative housing process also acts as a stimulator of citizenship.

Without a doubt, the 'teaching method' developed by Alexandre for the training courses deserves part of the credit for the can-do attitude adopted by cooperative members. Incidentally, it is worth mentioning another important method he developed: that of 'the collective baking of a cake'. As most of the members are women, Alexandre decided to explain how to build a house by comparing it with cooking, using a cake as a metaphor. "The construction process is like a cake made by many hands: in both cases you have to mix the ingredients, put them in a mould, make a note of what was done so that someone else can continue from where you left off – and it all requires team spirit," he says.

As a result, the effort to demystify the construction site for women is usually so successful that, in some cases, the architect is faced with another problem: the situation gets turned on its head and some men are put off because building houses has ceased to be 'men's work'. Of course, in the end everything comes together and it is the cooperative that wins, as the more members that get involved the faster and less expensive the work becomes.

In practice, what Alexandre is 'engineering' with this is gender equity, giving women the opportunity to get their hands dirty, building the kitchen they will be sharing with their husbands and children.

alguns homens ficam constrangidos, pois construir casas deixou de ser “coisa de macho”. Claro que no final tudo se acerta e quem ganha é a cooperativa, pois quanto mais cooperados colaboram mais rápida e barata fica a obra.

Na prática, o que Alexandre está “arquitetando” com isso é a igualdade de gêneros, dando às mulheres a oportunidade de colocarem a mão na massa para colocarem de pé a cozinha que dividirão com seus maridos e filhos no futuro.

Toda esta experiência e pedagogia fazem de Alexandre um arquiteto muito popular entre os cooperados. Basta ele chegar a uma das comunidades que ajudou ou ajuda a construir que todos vêm brincar e mexer com ele. A prancheta ou autocad¹ deste técnico é sem dúvida o diálogo, o aprendizado mútuo e as brincadeiras que ele tece com seus “clientes”.

¹ Programa de computador utilizado para realizar projetos de arquitetura.

This wide range of experience and methods has made Alexandre a very popular architect among the cooperatives; each time he visits one of the communities he has helped or is helping to build, they all come out to chat and joke with him. Without a doubt, the drawing board or AutoCAD¹ of this architect is comprised of dialogue, mutual learning and the jokes shared with his 'clients'.

¹ Computer programme used in planning architectural projects.

E A LUTA CONTINUA...

Até 1995 eles faziam parte do grupo de brasileiros que, de acordo com as estatísticas, representam 90% do déficit de moradias no país. Aos 30 anos e no terceiro ano de casamento, Carmelo da Silva Neto e Maria José Santana Neto viviam como cerca de 7 milhões de famílias ainda vivem: com renda mensal inferior a cinco salários mínimos e sem qualquer perspectiva de custear a própria casa. No caso deles, a situação não permitia nem bancar o aluguel. O casal vivia na casa de um primo de Carmelo, na Zona Oeste do Rio de Janeiro.

Doze anos se passaram, e agora eles podem receber visitas de parentes e amigos em seu próprio endereço: Conjunto Campinho, rua 3, 200 – casa 14 da Cooperativa Habitacional e Mista de Colméia. Toda a documentação da casa, incluindo as prestações – equivalentes a 30% do salário mínimo – pagas ao longo de oito anos, e até mesmo a planta do imóvel quitado, está zelosamente guardada em uma pasta. “Aqui está o meu suor”, diz Carmelo, ao abrir os braços no meio da sala, revelando aquele valor simbólico comum a quem viveu a experiência de erguer uma vila de casas em regime de mutirão.

Esta história começou quando uma moradora do bairro cogitou a possibilidade de a prefeitura doar um terreno, localizado em Conjunto Campinho, para a construção de casas populares. A princípio, a prefeitura tinha o projeto de construir no bairro uma praça, mas a idéia ficara no papel diante de um problema aparentemente insolúvel: o alagamento do terreno, por mais rala que fosse a chuva.

Após muita negociação, as famílias, apoiadas pela Fundação Bento Rubião, obtiveram a cessão do terreno junto à prefeitura, publicada ainda naquele ano no Diário Oficial do Município.

A partir dali, a parceria entre as 34 famílias e a Fundação seria formalizada com a criação da Cooperativa Habitacional e Mista de Colméia.

Carmelo, que trabalha como electricista, pintor e pedreiro, relata um pouco da experiência inicial. Após as capacitações para as obras, o primeiro desafio era impermeabilizar o terreno. Foi feito um aterro, seguido da colocação da ferragem e da concretagem de toda a área. Com o terreno elevado em 12 cm, a obra é considerada um exemplo de intervenção urbanística, já que eliminou completamente o problema crônico dos alagamentos. Na casa de Carmelo e Maria José não há sinal de umidade.

Hoje, é inquestionável a qualidade de vida proporcionada pela casa de dois andares, com mais de 50 metros quadrados, situada em uma região onde o verde torna a presença de pássaros uma atração à parte.

AND THE STRUGGLE CONTINUES...

Until 1995 they were part of the group of Brazilians who, according to the statistics, represented 90 per cent of the housing deficit in the country. At the age of 30 and in the third year of marriage, Carmelo da Silva Neto and Maria José Santana Neto were living as seven million families continue to live: with a monthly income of less than five times the minimum wage and with no prospect of purchasing a home of their own. In their case, they didn't even have the means to rent. The couple lived in the house of one of Carmelo's cousins in the western district of Rio de Janeiro.

Twelve years have passed, and they can now entertain relatives and friends in their own home: Conjunto Campinho, Street 3, 200 / Colméia Mixed Housing Cooperative, house 14. All of the documentation, including the monthly instalments – equivalent to 30 per cent of the minimum wage – paid over eight years, and even the plan of the property, are carefully kept in a folder. "This is the result of my hard work," says Carmelo, opening his arms in the middle of the room, revealing the symbolic value common to all who have had the experience of building homes through a mutual aid process.

This story began when, in 1995, a neighbourhood resident considered the possibility of the local council granting some land in Conjunto Campinho for the construction of affordable housing. The council had originally planned to build a square in the neighbourhood, but the idea did not get off the ground because of an apparently insoluble problem: the land in question would flood whenever it rained, even after light rain.

After much negotiation, the families, supported by the Bento Rubião Foundation, were able to obtain the land from the council, as published officially that year in the Local Authority's Official Gazette.

From that moment, a partnership between the 34 families and the Bento Rubião Foundation would be formalised with the creation of the Colméia Mixed Housing Cooperative.

Carmelo, who works as an electrician, painter and mason, relates part of the initial experience. After training for construction, the first challenge was to waterproof the land. An embankment was built and the whole area was reinforced and concreted. With the land raised by 12 cm, it can be considered as an example of city planning, as it completely eliminated the chronic problem of flooding. There is not the slightest hint of damp in the house of Carmelo and Maria José.

“Quando formamos a cooperativa, vivíamos como uma família”, lembra Carmelo. Ao seu lado, Maria José lembra do período de três anos em que, a cada final de semana, todos vestiam capacetes e botas para tocar a construção das casas. “A partir dessa obra, fizemos muitas amizades que ficaram até hoje”, conta.

Para ele, o convívio poderia ser mais harmonioso e integrado se cada novo morador passasse pelas mesmas capacitações por que passaram os cooperados que participaram do mutirão. Porque antes de fazer concreto e administrar fluxo de caixa, todos aprenderam sobre a história do cooperativismo, seu funcionamento, suas vantagens.

“Quando a obra acaba e a pessoa entra na sua casa, ou quando um antigo cooperado vende sua casa e é substituído por um novo morador, a tendência é não pensar mais se o outro (cooperado) precisa de ajuda”, avalia Carmelo, revelando um dos desafios das cooperativas: ajudar a despertar e manter viva, em cada cooperado, a percepção do coletivo, em contraposição à tendência individualista que predomina na sociedade atual.

Sem solidariedade, afinal, fica difícil construir um mundo com igualdade de oportunidades. Como diria Carmelo, “não dá liga”.

Today, there is no doubt as to the quality of life provided by the two-storey house with a floor area of more than 50 square metres – situated in an area where greenery makes the presence of birds yet another attractive feature.

“When we formed the cooperative we lived just like a family,” recalls Carmelo. Sitting beside him, Maria José remembers the three-year period in which, every weekend, they would all don helmets and boots to work on building the houses. “As a result of the work, we’ve made a number of lasting friendships,” she relates.

To him, the community would be even more harmonious and integrated if every new resident went through the same training as the cooperative members who took part in the mutual aid process: before mixing concrete and managing cash flows, they had all learned about the history of cooperative initiatives, how they worked and their advantages.

“When the work is over and a person moves into his house, or when a former member of the cooperative sells his house and is replaced by another resident, the tendency is not to wonder any longer whether the other (member) needs help,” states Carmelo, underlining one of the challenges faced by the cooperatives: awakening and keeping alive within each member the perception of the collective, as opposed to the individualistic tendency which predominates in today’s society.

After all, without a sense of solidarity it is difficult to build a world with equal opportunities. As Carmelo would say, “It just wouldn’t work.”

